

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **281/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19 maggio 2026, ore 11.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Brera**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico
Casa da terra a tetto**

Esperto alla stima: **Arch Francesca Bellini**

Codice fiscale: BLLFNC71H53F965E

Studio in: VIA GRAMSCI 21 - NOVI LIGURE

Telefono: 0143746464

Email: studio@bgarchitettinovi.it

Pec: francesca.bellini@archiworldpec.it



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Categoria: Negozio[C/1] e Abitazione di tipo popolare [A/4]

2. Stato di possesso

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Occupato: al pt e cantina dal debitore esecutato, al p1 dal locatario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Comproprietari: (nessun comproprietario).

6. Misure Penali

Beni: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico – immobile da terra a tetto

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Continuità delle trascrizioni: La catena delle trascrizioni nel ventennio è continua (dal 1997 ad oggi). SI

8. Prezzo

Bene: Immobile sito in Via Guglielmo Marconi, 51/53 – Basaluzzo (AL) - 15060

Lotto: unico

Corpo: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani)

Valore complessivo intero:€ 66.497,47



Beni in Basaluzzo (AL)
Via Guglielmo Marconi, 51/53

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Corpo: Fabbricato sito in Via G. Marconi 51/53 – Basaluzzo (AL) composto da: Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione con cantina, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani) Via Guglielmo Marconi, 51/53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

(nessuno)

Identificato al catasto Fabbricati:

Sub. 5 – Foglio 11 Particella 390 Subalterno 5 (ex sub. 4) – Categoria C/1 – Classe II – 44 m² – Rendita € 586,28

Sub. 6 – Foglio 11 Particella 390 Subalterno 6 (ex sub. 4) – Categoria A/4 – Classe II – 4,5 vani (89 m² tot., 87 m² escluse aree scoperte) – Rendita € 202,19

Entrambe le unità immobiliari site a Basaluzzo (AL) in Via Guglielmo Marconi l'alloggio al civ. N°. 51, con accesso dal portone carraio su strada e quindi dalla corte interna mediante scala esterna e il negozio al n°53 con accesso direttamente dalla strada (più due accessi sul retro dal cortile) –

il Sub. 5 è ubicato al piano terreno/seminterrato (negozio/esposizione), il Sub. 6 al piano primo (abitazione di tipo A/4, 4,5 vani);

Presente cortile interno di proprietà, identificato da stesso numero di mappa 390 al subalterno 7 con diritto materiale di accesso e recesso da parte del confinante edificio identificato al mappale 391, il quale presenta scala di accesso pedonale direttamente da tale corte interna. Tale diritto non appare comunque registrato, mentre la proprietà del cortile è sancita dall'atto di acquisto del compendio rogante Borghero, Registro generale n. 501 Registro particolare n. 416 del 04/02/1997.

L'accesso invece all'alloggio pignorato sub 6 avviene sempre da questa corte mediante scala esterna ubicata in loggiato aperto aperto ricavato nel volume del



corpo di fabbrica dell'edificio pignorato.

STORIA CATASTALE

A. STORIA CATASTALE ANTE 1996 (sub. 1, 2, 3 – soppressi);

- Il sub. 4 (poi a sua volta soppresso nel 2002 per dare origine agli attuali sub. 5, 6 e 7) aveva origine dalla fusione, avvenuta il 17/12/1996 con pratica n. B02426.1/1996 (FUSIONE NEGOZIO-SGOMBERO), dei preesistenti subalterni 1, 2 e 3 della stessa particella 390, Foglio 11, tutti soppressi in quella data.

A) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 1 – soppresso

- Bene comune non censibile dal 24/11/1987 – Pratica n. 83.1/1987 (Costituzione in atti dal 17/12/1996, n. 83.1/1987); indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 51;
- Soppresso il 17/12/1996 per fusione – Pratica n. B02426.1/1996, che origina i sub. 2, 3 e 4.

B) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 2 – soppresso

- Originato da frazionamento del 24/11/1987 – Pratica n. 83/1987 (AMPVDE, in atti dal 04/01/1989); indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 51, Piano T; annotazione di stadio: "da verificare";
- Intestati dal 24/11/1987: (Proprietà 2/4 e Usufrutto 1/6), (Proprietà 1/4), (Proprietà 1/4);
- Soppresso il 17/12/1996 – Pratica n. B02426.1/1996 (FUSIONE NEGOZIO-SGOMBERO).

C) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 3 – soppresso

- Originato da variazione del 24/11/1987 – Pratica n. 200083/1987 (FRAZIONAMENTO E AMPLIAMENTO, in atti dal 26/06/1991); indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 51;
- Intestati dal 24/11/1987: (Usufrutto 1/6 e Proprietà 2/4), (Proprietà 1/4), (Proprietà 1/4);
- Soppresso il 17/12/1996 – Pratica n. B02426.1/1996 (FUSIONE NEGOZIO-SGOMBERO).

Una volta soppressi tutti questi danno origine al subalterno 4.

B. UNITÀ IMMOBILIARE ORIGINARIA delle attuali (sub. 4)

- Foglio 11, Particella 390, Subalterno 4 – Categoria A/4, Classe 2, 6 vani – Rendita € 269,59 (L. 522.000);
- Via Guglielmo Marconi n. 51, Piano S1-T-1;
- Originato da variazione del 17/12/1996 (Pratica n. B02426.1/1996 – Fusione negozio – sgombero);
- Intestati: (Usufrutto 4/6) e (Nuda Proprietà 4/6, piena proprietà quota residua di 2/6), dal 15/01/1997 per atto Notaio Borghero, rep. 36917, Voltura n. 2518.1/1997 del 30/04/1997;
- Soppresso in data 18/11/2002 per originare gli attuali esistenti sub. 5 e sub. 6;



C. DIVISIONE E CONFIGURAZIONE ATTUALE (18 novembre 2002)

- Variazione del 18/11/2002 – Pratica n. 291496 (DIVISIONE – SGOMBERO-ESPOSIZIONE);
- Eseguita con pratica n. 323768 in atti dal 16/12/2002;
- Dall'ex sub. 4 (A/4, 6 vani) originano:

A) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 5

- Categoria C/1, Classe 2 – Consistenza 44 m² – Rendita € 586,28;
- Via Guglielmo Marconi n. 51-53, Piano T-S1;
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 – Pratica n. AL0085235;
- Inserimento dati di superficie in data 09/11/2015 – Superficie catastale totale: 58 m²;

B) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 6

- Categoria A/4, Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 202,19;
- Via Guglielmo Marconi n. 51, Interno 2, Piano 1;
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 – Pratica n. AL0085237;
- Inserimento dati di superficie in data 09/11/2015 – Superficie catastale totale: 89 m² (87 m² escluse aree scoperte);

C) Foglio 11, Particella 390, Subalterno 7 – Bene comune non censibile (cortile)

- Originato dalla stessa variazione del 18/11/2002 – Pratica n. 27941.1/2002 (DIVISIONE-SGOMBERO-ESPOSIZIONE), contestualmente ai sub. 5 e sub. 6; classificato come bene comune non censibile (cortile di pertinenza);
- Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 51, Piano T;
- Variazione toponomastica del 17/02/2011 – Pratica n. AL0085239 in atti dal 17/02/2011: aggiornamento denominazione da "Via Marconi" a "Via Marconi n. 51";
- Variazione toponomastica del 06/02/2026 – Pratica n. AL0010720 in atti dal 06/02/2026: aggiornamento definitivo dell'indirizzo in "Via Guglielmo Marconi n. 51";
- Partita A – Mod. 58; mappale terreni correlati: Fg. 11 Particella 390.

D. INTESTAZIONI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ

- **Dal 15/01/1997 al 11/04/2017:** (Usufrutto 4/6) e
(Nuda proprietà per 4/6 e piena proprietà per 2/6), per atto Notaio Borghero rep. 36917 del 15/01/1997 – Voltura n. 2518.1/1997 del 30/04/1997. Registro generale n. 501 Registro particolare n. 416 del 04/02/1997;
- **Dal 11/04/2017:** è pieno proprietario 1/1 per riunione usufrutto avvenuta a seguito del decesso di – Voltura n. 7475.1/2017 – Pratica n. AL0086523 in atti dal 20/07/2017.

Conformità/non conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità né con riguardo ai locali aventi destinazione d'uso negozio, siti al piano terra né per quanto riguarda l'alloggio sito al piano primo:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Basaluzzo (AL) paese di impostazione rurale a pochi chilometri da Novi Ligure

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti o scarsi.

Servizi presenti nella zona: scuole primarie, secondarie, poste, banca, negozi ed uffici pubblici

Servizi offerti dalla zona: scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Genova, Alessandria.

Attrazioni paesaggistiche: colli del Novese.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS INTERURBANO 500 mt,

3. STATO DI POSSESSO:

Sub. 5 (C/1 – negozio/esposizione): in uso all'esecutato come locale commerciale ed esposizione. Il sig. dichiara di disporre del locale negozio in propria qualità di proprietario esecutato.

Sub. 6 (A/4 – appartamento soprastante): l'appartamento risultava all'atto del sopralluogo completamente arredato ed abitato. Risultava concesso in locazione con contratto registrato a terzi conduttori, nello specifico al Sig. come da contratto di locazione fornito dal debitore, registrato all'Agenzia delle Entrate di Novi Ligure il 23/07/2024 al n° 1429 serie 3T

Il debitore esecutato ha invece dichiarato di disporre dei locali ubicati al piano terreno, quelli ad uso negozio, in qualità di proprietario.

Opponibilità ai terzi:

Note: Sub. 5 (C/1): in uso esclusivo esecutato (attività commerciale) quindi non opponibile alla procedura. Sub. 6 (A/4): occupato dal conduttore sopra nominato. Il contratto di locazione risultava regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, risultando pertanto opponibile a terzi.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (2025)

- **Natura:** Pignoramento immobiliare
- **Oggetto:** Piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari
- **Immobile:** Catasto Fabbricati Basaluzzo (AL), Foglio 11, Particella 390, Subalterno 5 e Subalterno 6
- **Data trascrizione:** 14 novembre 2025
- **Numeri:** rep 6750 trascritto a Novi Ligure RG 6033 RP 4946
- **Creditore:**
- **Debitore:**

- **Origine:** Verbale pignoramento Ufficiale Giudiziario (Tribunale di Alessandria del 14 novembre 2025

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

IPOTECA VOLONTARIA RG 592 RP 105 DEL 11 febbraio 2010 -

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Borghero Franco del 4 febbraio 2010 repertorio n. 55532/19100 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 11 febbraio 2010 al numero generale 592 e al numero particolare 105 a favore di _____, per capitale di _____ oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di _____, durata 20 anni, a carico di _____ per i diritti pari a 4/6 di nuda proprietà bene personale, + per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà bene personale, _____ per i diritti pari a 4/6 di usufrutto su NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 5, NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 6

IPOTECA VOLONTARIA RG 1804 RP 196 DEL 11 maggio 2012 -

- **Ipoteca Volontaria** atto Notaio Magaglio Laura del 27 aprile 2012 repertorio n. 10545/5763 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 11 maggio 2012 al numero generale 1804 e al numero particolare 196 a favore di _____, per capitale di _____ oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di _____



, a carico di
per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, + per i diritti pari a 4/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 4/6 di usufrutto su NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 5, NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 6,, debitore non datore di ipoteca

IPOTECA VOLONTARIA (2005) - RG 4855 RP 621 DEL 29 ottobre 2025-

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Borghero Franco del 23 novembre 2005 repertorio n. 49941/15664 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 29 ottobre 2025 al numero generale 4855 e al numero particolare 621 a favore di
, per capitale di oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di , a carico di
per i diritti di usufrutto,
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 5, NCEU Foglio 11 Particella 390 Subalterno 6,, debitore non datore di ipoteca

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliari site in Basaluzzo (AL), Via Guglielmo Marconi 51/53: sub. 5 (C/1, negozio, 44 mq) e sub. 6 (A/4, abitazione, 4,5 vani) - Fg. 11 part. 390 del Catasto Fabbricati di Basaluzzo (AL).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta condominio ai fini della gestione ordinaria.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non risulta condominio ai fini della gestione ordinaria.

Millesimi di proprietà: non risulta condominio



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - immobile di antica concezione. presenti gradini all'ingresso e scale ripide e faticose anche per persone in buono stato di salute. Tutti i piani risultano inaccessibili per persone con ridotta mobilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: niente da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente comunque non superiore alla categoria NC (non classificabile).

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

STORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ (VENTENNIO 2005-2025 (pignoramento 12/11/2025)

1. ACQUISIZIONE PIENA PROPRIETÀ 1/1 DA PARTE DI (1997)

A

per i diritti pari a 4/6 di nuda proprietà bene personale e per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà bene personale, l'immobile NCEU Foglio 11 particella 390 subalterno 5 ex subalterno 4, NCEU Foglio 11 particella 390 subalterno 6 ex subalterno 4, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Borghero Franco del 15 gennaio 1997 repertorio n. 36917/8940 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure in data 4 febbraio 1997 al numero di registro generale 501 e numero di registro particolare 416 da

Si segnala che la signora _____ e deceduta l'11/04/2017 come da riunione di usufrutto denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/04/2017 - r. u. di voltura n. 7475.1/2017 - pratica n. AL0086523 in atti dal 20/07/2017, pertanto l'usufrutto si e' riunito alla nuda proprietà del signor _____

Continuità delle trascrizioni da ante ventennio: **SI'**



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Sub. 5 – C/1 (negozi, 44 m²) e A/4 – Sub. 6 (abitazione, 4,5 vani)

Pratiche edilizie

L'immobile risulta parte del tessuto stratificato del Comune di Basaluzzo (AL). La sua edificazione è certamente antica, cosa desumibile senza ombra di dubbio dalla tipologia costruttiva e dai materiali utilizzati per l'edificazione.

Impianto originario:

ABITAZIONE

L'impronta al suolo dell'edificio risulta già in parte presente nelle mappe di archivio risalenti ad epoche anteriori alla L. 1150/1942;

Quindi, pur in assenza di pratica edilizia di impianto, la liceità dell'edificio è fuor di dubbio essendo lo stesso ben anteriore alla promulgazione della legge urbanistica del 1942.

Modifiche successive:

In archivio comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n° 25/2001 – prot 3631 del 22/12/2001 per modifiche alle falde del tetto, allineamento dello stesso con quello dell'edificio accanto particella 391.
- AUT. EDIL n° 33/2001 – sempre per modifiche alla copertura ed adattamento della stessa alle quote di quella dell'edificio confinante.
- Concessione Edilizia (CE) n° 8-2001 per rifacimento tetto e modifiche interne. Con questa pratica è stata realizzata la ristrutturazione dei locali ubicati al piano terra con trasformazione in esposizione -vendita e abbattimento del divisorio portante, sostituito con travi in acciaio e la realizzazione fronte strada delle due ampie vetrine. La pratica comprendeva, come si evince dalle tavole allegate alla concessione, la ristrutturazione del piano terra sia della parte oggetto di pignoramento part 390 che la radicale ristrutturazione dell'edificio di cui alla particella 391 confinante non oggetto della presente.
- Concessione edilizia (CE) n° 32- 2001 variante alla precedente
- agibilità/abitabilità assente per la porzione oggetto del presente pignoramento.

Irregolarità, difformità e abusi edilizi:

sono risultate presenti le seguenti difformità:

Considerazioni sulla regolarità strutturale dell'intervento del 2001

Dall'esame della documentazione acquisita agli atti si rileva che i lavori di modifica della struttura portante eseguiti nel 2001 — consistenti nell'abbattimento di pareti portanti



interne e nell'ampliamento delle aperture uso vetrina della parete portante lato via Marconi, con inserimento di architravi metallici — sono indicati nelle tavole grafiche ma non risultano descritti in alcuna relazione tecnica allegata alla pratica edilizia. Tali interventi possono essere inquadrati in quelli che all'epoca, secondo la circolare attuativa della legge L. 1086/71 (Circolare 14/02/1974 n. 11951) venivano considerati interventi puntuali non soggetti a deposito al Genio Civile di progetto strutturale. Si aggiunge che l'immobile oggetto di pignoramento è privo di certificato di agibilità (era stata presentata una domanda ma non rilasciato il relativo certificato). In ragione di quanto sopra la sottoscritta ritiene che dovrà essere presentata una SCA – segnalazione certificata di agibilità con i relativi adempimenti impiantistici (ad integrazione di quanto già eventualmente depositato in comune).

Il costo complessivo di tale procedura viene stimato dalla scrivente indicativamente pari a € 2.500,00, comprensivo degli onorari professionali e degli oneri di deposito.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia

Nb: importi indicativi e non esaustivi, fatte salve diverse disposizioni dell'autorità competente.

7.2 Conformità urbanistica:

Basaluzzo (AL), Via Guglielmo Marconi, 51/53

Strumento urbanistico Approvato:	PRG attualmente in vigore
Zona omogenea:	Aree A di Basaluzzo (AL), centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

L'immobile dal punto di vista urbanistico è conforme alle prescrizioni di prg. L'edificio si trova in area di PRG di tipo A, ovvero centro storico; non sono ammessi ampliamenti, porticati etc, ma la casistica è molto articolata e se ne rimanda la disamina a contatti con i competenti uffici comunali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione:

Unità immobiliari:

- **C/1 (negoziato, Sub. 5)** negozio con cantina, piano T-S1, 44 m²;
- **A/4 (abitazione, Sub. 6)** e Sub. 6 (A/4 – abitazione, piano 1°, 4,5 vani);

Descrizione generale

Si tratta di un complesso immobiliare composto da Sub. 5 (C/1, negozio/esposizione, piano T-S1, 44 m²) e Sub. 6 (A/4, abitazione, piano 1°, 4,5 vani, 89 m²), contiguo ad altri limitrofi, inserito nel contesto urbano stratificato del tessuto urbano di Basaluzzo, edificato su sedime di proprietà esclusiva. Esiste, sul lato est dello stabile, un cortile di proprietà dal quale si ha accesso sia alla scala esterna che fornisce accesso all'alloggio sito al piano primo, sub 6, che a due accessi dal retro al locale commerciale ubicato al pt, mediante uno dei quali si ha anche accesso a un disimpegno da cui parte la scala che conduce alle cantine. Tale cortile, lato strada, dispone di un ingresso, un ampio volto carraio munito di cancello metallico a due ante di vecchia fattura. Varcato tale accesso ci si trova al riparo di un porticato aperto, per mezzo del quale si ha accesso carraio al detto cortile. Nella corte, come sopra accennato, integrato nel corpo di fabbrica principale, si apre un altro portico, sotto al quale si trova la scala a giorno che conduce all'alloggio ubicato al piano superiore del portico anzi descritto. L'edificio pignorato è costruito su Via Guglielmo Marconi, restando la descritta area di corte verso l'interno del tessuto urbano dell'isolato.

Descrizione dell'immobile

L'edificio si sviluppa dalla quota di cantina fino alla copertura. Al piano terreno, prospettante su Via Marconi, si apre il detto ampio archivolto carraio chiuso da cancello metallico a due ante, il quale consente l'accesso veicolare al cortile interno. Detto cortile, di tipologia tradizionale propria dei centri storici della zona, risulta inglobato tra le costruzioni circostanti ed è accessibile esclusivamente dal varco suddetto. Lungo il perimetro del cortile si trovano le scale di accesso alle proprietà sovrastanti: una scala conduce al piano superiore di un'unità immobiliare di diversa proprietà, un'altra costituisce l'accesso all'alloggio oggetto di descrizione.

Dal cortile si accede, mediante una porta, ad un locale di disimpegno-sottoscala, dal quale si dipartono due ulteriori accessi: una porta laterale dà avvio alla scala discendente verso la cantina, mentre una porta frontale costituisce l'ingresso posteriore al locale commerciale al piano terreno. Quest'ultimo, destinato ad esposizione e vendita, si affaccia su Via Marconi per mezzo di due vetrine, risultando quindi accessibile sia dalla pubblica via — attraverso il fronte commerciale — sia dal cortile interno per il tramite del disimpegno sopra descritto.

Sempre dal cortile, in posizione distinta, si raggiunge un piccolo portichetto esterno, sotto il quale ha origine la scala a rampa che conduce al piano primo. In corrispondenza del piede di detta scala è collocato un ulteriore accesso secondario al locale commerciale.



Nel cortile, nel sottoscala ricavato sotto alla rampa che conduce al piano superiore del confinante immobile identificato dalla particella 391, è presente un piccolo ripostiglio sempre facente parte del presente compendio pignorato.

Locale commerciale al piano terreno e interrato (sub. 5)

Il locale ad uso esposizione e vendita al piano terreno risulta originato dalla fusione di due distinti ambienti preesistenti, corrispondenti planimetricamente alle due camere da letto dell'alloggio sovrastante. L'intervento di unificazione ha comportato l'abbattimento della parete portante divisoria, sostituita con un portale strutturale realizzato mediante putrelle in acciaio, costituente un arco a piattabanda a sezione rettangolare. Nonostante l'unificazione spaziale, i due volumi originari rimangono chiaramente leggibili nella conformazione dei soffitti, entrambi a volta a padiglione e ben distinti tra loro, restituendo al locale una caratteristica articolazione delle superfici di intradosso.

Le due vetrine prospicienti Via Marconi appaiono anch'esse frutto di un intervento successivo rispetto all'impianto originario dell'edificio (quello del 2001): le aperture preesistenti erano di dimensioni più contenute rispetto a quelle attuali: esse sono state ampliate in occasione del cambio verso la destinazione commerciale del piano terreno. La cantina, raggiungibile mediante scala interna, è la prima che si incontra lungo il corridoio interrato di disimpegno. Tale corridoio è gravato del diritto di passaggio alle successive cantine, le quali si trovano e fanno parte del confinante edificio part 391, non pignorato. La scala ed il relativo corridoio di cui sopra costituiscono l'unico accesso a dette cantine.

Alloggio al piano primo (sub. 6)

Salendo al piano primo per mezzo della scala a rampa unica ubicata sotto il portichetto nel cortile interno — scala con gradini in graniglia di marmo, di fattura tradizionale — si sbarca su una loggia-balcone aperta sul cortile sottostante, delimitata da ringhiera metallica, dalla quale si accede all'alloggio. Detto spazio di sbarco costituisce al contempo elemento di distribuzione e affaccio sul cortile, configurandosi come loggia pensile a quota piano primo.

L'alloggio è costituito da un piccolo ingresso, sovrapposto planimetricamente al disimpegno sottostante, dal quale si distribuiscono i locali. Frontalmente all'ingresso si accede direttamente ad una camera da letto, affacciata su Via Marconi con due finestre; da questa, per mezzo di porta interna, si raggiunge una seconda camera, anch'essa finestrata su Via Marconi con una sola apertura. Le due camere risultano prive di disimpegno autonomo e comunicanti direttamente tra loro, in assenza di accesso indipendente dal vano ingresso.

Dall'ingresso si accede altresì direttamente alla cucina, dalla quale si raggiunge, da un lato, un piccolo locale WC e, dall'altro, il locale sala. L'accesso al bagno tramite la cucina costituisce una soluzione distributiva non rispondente ai vigenti regolamenti d'igiene, i quali



vietano tale tipologia di collegamento diretto. Il corpo comprendente cucina, WC e sala risulta planimetricamente sovrapposto all'archivolto carraio sottostante, con conseguente assenza di solaio interposto verso l'esterno e significativa carenza di isolamento termico. La sala è dotata di un piccolo balcone aggettante su Via Marconi.

I soffitti si presentano di due tipologie distinte: piani nella zona cucina-WC-sala, a volta a padiglione nella porzione delle due camere da letto, confermando quest'ultima come la parte di costruzione più antica dell'edificio.

Completa l'immobile un sottotetto non abitabile, accessibile dalla struttura di copertura, realizzata con orditura in legno e manto in coppi tradizionali alla piemontese.

Finiture dell'immobile

Locale commerciale al piano terreno

Le finiture del locale commerciale risultano riconducibili ad un intervento di sistemazione risalente agli anni Ottanta del Novecento. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura; le pareti si presentano intonacate e tinteggiate di bianco; i serramenti, comprese le vetrine su Via Marconi, sono dotati di telai in alluminio e vetrocamera di fattura non recente ma coerente con la tipologia in uso nel periodo indicato. Lo stato complessivo del locale è discreto: non si riscontrano elementi di degrado strutturale o funzionale significativi, risultando necessaria unicamente una tinteggiatura delle superfici.

Alloggio al piano primo

Le finiture dell'alloggio appaiono riferibili, nella loro prevalente configurazione attuale, ad un periodo compreso tra la fine degli anni Cinquanta e i primi anni Settanta del Novecento, con successive integrazioni parziali. I pavimenti, di aspetto riconducibile alla fine degli anni Settanta, risultano probabilmente oggetto di un parziale rifacimento in tale periodo, senza tuttavia che l'intervento abbia interessato l'intero alloggio in maniera organica. Il locale WC presenta rivestimenti in piccole piastrelle ceramiche ed appare in condizioni di marcata trascuratezza. Le porte interne sono del tipo tradizionale in legno con specchiature parzialmente vetrate, di fattura leggera e tipologia ormai obsoleta. I serramenti esterni non sono dotati di doppia vetratura, risultando privi di qualsiasi caratteristica di contenimento termico e non rispondenti agli attuali standard di efficienza energetica; alcuni di essi appaiono inoltre in cattivo stato di conservazione.

Nelle due camere da letto, caratterizzate da soffitti a volta, sono visibili lesioni e crepe nelle murature e nelle superfici voltate, verosimilmente riconducibili agli effetti del sisma del 2003. Dette lesioni non appaiono di entità tale da destare immediata preoccupazione sotto il profilo strutturale, tuttavia la loro presenza richiede monitoraggio e opportuna valutazione tecnica.



Lo stato complessivo dell'alloggio è da ritenersi scadente: l'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale, comprendente il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione integrale dei serramenti, il rinnovo delle finiture e, preferibilmente, una revisione della distribuzione interna al fine di adeguarla alle vigenti norme igienico-sanitarie.

Impianti

Locale commerciale al piano terreno

L'impianto elettrico del locale commerciale appare di realizzazione relativamente recente, coerente con il periodo di ristrutturazione degli anni Ottanta-Novanta del Novecento. Pur non presentando evidenti anomalie, l'anzianità dell'impianto — ormai prossima ai trent'anni — rende necessaria una verifica approfondita dell'efficienza e della conformità degli interruttori magnetotermici e dei dispositivi differenziali salvavita, la cui adeguatezza agli attuali standard normativi non può essere data per scontata senza specifica verifica da parte di tecnico abilitato.

Alloggio al piano primo

L'impianto elettrico dell'alloggio appare il risultato di successive integrazioni e rattoppi eseguiti nel tempo in maniera non organica, senza che risulti evidente un intervento di rifacimento completo e certificato. Tale condizione lo rende potenzialmente non sicuro e certamente non conforme alle vigenti norme in materia di impianti elettrici negli edifici residenziali; si ritiene indispensabile un intervento di rifacimento integrale con contestuale rilascio della prescritta dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo. Non è stato possibile verificarne compiutamente le caratteristiche tecniche e lo stato di manutenzione in sede di sopralluogo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

(nessuno)

Superficie complessiva lorda edifici di circa mq 151;

Superficie complessiva cortile di circa mq 125 – le are di corte risultano in proprietà con diritto di passaggio accesso e recesso alla unità immobiliare limitrofa censita al fg 11 part 391;

E' posto al piano:

- Sub. 5 al piano terreno/seminterrato (T-S1);
- Sub. 6 al piano primo (1°).

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942, probabilmente in una prima fase nel XIX secolo e ha



raggiunto l'estensione attuale nella seconda metà dell'900.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 51/53 di Via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. 300 cm;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

Da est in senso orario:

1. **a est: Via Marconi, a nord altro edificio in aderenza part 343, a aovesto cortile sempre part 390 e poi corte della particella 392, a sud edificio part. 391**

La configurazione dei confini evidenzia come l'immobile sia inserito in un tessuto urbano stratificato e complesso con edifici realizzati in contiguità e dotati di cortili interni.

Stato di manutenzione generale: discreto

Stato di conservazione generale

La costruzione presenta un quadro edilizio composito, risultante da stratificazioni di interventi succedutisi nel tempo senza che sia mai stato realizzato un organico rifacimento dell'intero edificio. Il piano terreno, destinato ad uso commerciale, è stato oggetto di ristrutturazione nel corso dell'anno 2001, epoca alla quale sono riconducibili le finiture e gli impianti attualmente visibili in quella porzione. L'alloggio al piano primo presenta invece una configurazione più datata, con finiture e impianti ascrivibili ad un intervento principale degli anni Cinquanta-Sessanta del Novecento, integrato da successive modifiche parziali riconducibili al decennio successivo. Il risultato complessivo è quello di un immobile non organicamente ristrutturato, in cui le diverse epoche di intervento convivono senza soluzione di continuità, determinando una disomogeneità tanto delle finiture quanto degli impianti.

La copertura appariva oggetto di un rifacimento, sempre riconducibile all'intervento del 2001; le condizioni generali del manto apparivano discrete, senza evidenza di particolari criticità in atto.

Le murature verticali dell'edificio apparivano in condizioni generalmente buone, sia internamente che esternamente, senza evidenza di lesioni di rilievo e con le superfici intonacate in stato accettabile, fatta eccezione per le lesioni nelle volte delle camere da letto già richiamate nella sezione dedicata alle finiture.

Lo stato di pulizia e ordine generale dell'immobile appariva tra il discreto e il buono.

Lo stato manutentivo complessivo viene classificato dalla sottoscritta come **discreto**. Il futuro utilizzo dell'immobile — tanto per la destinazione commerciale al piano terreno quanto per



quella residenziale al piano primo — richiederà necessariamente opere di ripristino e adeguamento, comprendenti il rifacimento degli impianti, la sostituzione integrale dei serramenti, il rinnovo delle finiture interne e interventi di manutenzione sulla copertura. Si evidenzia inoltre che l'agibilità dell'unità ad uso abitativo non risulta certificata, non essendone stata rinvenuta traccia documentale presso gli uffici comunali competenti; il relativo certificato dovrà pertanto essere riottenuto nelle forme previste dalla normativa vigente prima di qualsiasi utilizzo residenziale dell'immobile.

Contenimento dei consumi energetici

L'edificio non presenta alcun accorgimento atto a garantire anche una minima forma di contenimento dei consumi energetici. Le murature perimetrali, di natura storica in pisè e mattoni, sono prive di qualsiasi strato isolante; analogamente, non è presente isolamento nel sottotetto né verso il solaio di cantina. La situazione risulta aggravata dalla già richiamata sovrapposizione del corpo cucina-WC-sala all'archivolto carraio sottostante, che determina una dispersione termica particolarmente significativa in quella porzione dell'alloggio.

Solo una parte dei serramenti — segnatamente quelli rinnovati in occasione della ristrutturazione del locale commerciale al piano terreno — è dotata di vetrocamera termoisolante, mentre i serramenti dell'alloggio al piano primo, privi di doppia vetratura e con telai in legno sottile deteriorato dal tempo, risultano caratterizzati da una trasmittanza termica del tutto inadeguata agli attuali standard normativi. Anche gli impianti sono risultati di vecchia concezione ed energivori. L'immobile, nel suo complesso, è da ritenersi di classe energetica presumibilmente molto bassa; un suo adeguamento agli standard minimi oggi richiesti comporterà interventi significativi sull'involucro edilizio e sugli impianti termici.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: muratura materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: mattoni ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: graniglia di cemento ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: muratura a volta condizioni: buone Tipologia: piani in putrelle tavelloni condizioni: buone



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **discrete**

Travi materiale: **acciaio/cemento** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno/alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **colto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura di terra cruda e mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di calce e cemento** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **autobloccante** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **monocottura ceramica pt** condizioni: **discrete**
materiale: **bicottura ceramica p1** condizioni: **discrete**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso negozio lato Via Marconi tipologia: **singola anta a battente** materiale: **alluminio/vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di bicottura** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **graniglia di cemento** condizioni: **sufficienti**



Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **graniglia di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Elettrico tipologia: **a vista e sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **fognatura comunale** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2001 il pt – anni '70/80 il p1
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 281/2025

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantine	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
piano terra, negozio	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Piano 1° alloggio	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
balconi	sup lorda di pavimento	8,80	0,30	2,64
cortile	sup lorda	125,00	1,00	125,00
Totale superficie immobili mq		159,80	1	145,24
Totale superficie cortile mq		125,00		125,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Anno 2025 - Semestre 2

Destinazione d'uso: Mista (C/1 commerciale + A/4 residenziale)

Residenziale:

Sub. 6 (abitazione A/4)

560 €/mq minimo

840 €/mq massima

Negozi

Sub. 5 (negozi C/1)

530 €/mq minimo

1050 €/mq massima



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene indicata in perizia tiene conto come riferimento di base dei valori tabellati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i quali tuttavia sono valori medi statistici generati dalla aggregazione e rielaborazione di una grande mole di dati. La valutazione dalla sottoscritta espressa, ovviamente tiene conto di detti valori, a cui applica una serie di correttivi dipendenti sia da fattori di natura geografica, di condizione di accessibilità e manutenzione dei beni nonché da elementi desunti dai reali prezzi di mercato della piazza locale. In particolare nel caso in esame, si noterà come il valore stimato sia più basso rispetto a quanto desumibile dai valori tabellari statistici, trattandosi di immobile in condizioni di conservazione non buone ed avente finiture ed impianti almeno parzialmente desueti, completamente privo di accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria (sez. Novi Ligure);
Uffici del registro di Novi Ligure / Basaluzzo (AL);
Ufficio tecnico di Basaluzzo (AL).

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato composto da: Sub. 5 – C/1 (negozio/esposizione), piano T-S1, 44 m², rendita € 586,28 e Sub. 6 – A/4 (abitazione), piano 1°, 4,5 vani (89 m²), rendita € 202,19
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantine	3,60	€ 475,00	€ 1.710,00
piano terra, negozio	52,00	€ 623,50	€ 32.396,00
Piano primo, alloggio	87,00	€ 475,00	€ 41.325,00
balconi	8,80	€ 475,00	€ 4.180,00
cortile	125,00	€ 12,50	€ 1.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.173,50
Valore Corpo			€ 81.173,50
Valore complessivo intero			€ 81.173,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.173,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Sub. 5 - C/1 (negozio, 44 m ²) / Sub. 6 - A/4 (abitazione, 4,5 vani)	145,24	€ 81.173,50	€ 81.173,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Riduzione prezzo 15% per vendita coatta	€ 12.176,03

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.497,47**

Trattasi di soggetto privato non soggetto iva

Data generazione:

13-04-2026



Esperto alla stima

Arch Francesca Bellini



