

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 5/2026

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

Custode: **Avv. STEFANIA SANDRI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa di civile abitazione + box auto

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Caruso
Codice fiscale: CRSLSN82A13A182J
Studio in: Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria
Telefono: 0131-778518
Cell: 339-7864470
Email: ing.alessandro.caruso@gmail.com
Pec: alessandro.caruso@ingpec.eu



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Intestatari:**

- [redacted] nato a [redacted] CF. [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] CF. [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 270, subalterno 1, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 6, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 122 mq, rendita € 480,30

Catasto Terreni:

- L'unità è un Ente Urbano per cui non è presente l'intestazione. E' il terreno di sedime e pertinenza dei fabbricati sopra edificati.
Sezione censuaria BASSIGNANA, foglio 18, particella 270, qualità Ente Urbano, superficie catastale 190 mq

Corpo: Box auto**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Intestatari:**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF. [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF. [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 270, subalterno 2, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 6, piano T, comune BASSIGNANA, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € 43,38

Catasto Terreni:

- L'unità è un Ente Urbano per cui non è presente l'intestazione. E' il terreno di sedime e pertinenza dei fabbricati sopra edificati.
Sezione censuaria BASSIGNANA, foglio 18, particella 270, qualità Ente Urbano, superficie catastale 190 mq

2. Stato di possesso**Bene:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Libero****Corpo:** Box auto

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** Box auto**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Corpo:** Box auto**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Comproprietari:** Nessuno**Corpo:** Box auto**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Misure Penali:** NO**Corpo:** Box auto**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042**Lotto:** 001 - Casa di civile abitazione + box auto**Corpo:** Casa di civile abitazione**Continuità delle trascrizioni:** SI

Corpo: Box auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via IV Novembre 6 - Bassignana (AL) - 15042

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione + box auto

Valore complessivo intero: 40.000,00



Beni in Bassignana (AL)

Via IV Novembre 6

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione + box auto

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Casa di civile abitazione.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre 6**

Note: Trattasi di fabbricato, elevato a n. 2 piani f.t. oltre sottotetto, e cortile di pertinenza. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificata ed identificata, elevata a due piani f.t., non cantinata.

Quota e tipologia del diritto

1/2 d' [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] per la quota di 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] per la quota di 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF. [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF. [redacted]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 270, subalterno 1, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 6, piano T-1, comune BASSIGNANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 122 mq, rendita € 480,30

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva all'attuale proprietà tramite: Atto del 14/07/2000 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 155384 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3733.1/2000 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 152281 in atti dal 28/09/2000

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- Mappale 271,
- Mappale 280,
- Pubblica Via IV Novembre,
- Mappale 1258 e 1259,



il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2009 Pratica n. AL0274560 in atti dal 20/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16446.1/2009);
- VARIAZIONE del 20/10/2008 Pratica n. AL0313876 in atti dal 20/10/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16947.1/2008).

Precedentemente era così identificata; Foglio 18 Particella 268 ; Foglio 18 Particella 270.

L'immobile censito al Foglio 18, Mappale 268, Categoria A/6, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 42,61 ha subito le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile censito al Foglio 18, Mappale 270, Categoria A/6, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 148,74 ha subito le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Il terreno, essendo Ente Urbano, non ha intestazione, ma è di fatto il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di Esecuzione.

Il fabbricato che insiste sul mappale è intestato a:

- ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ CF. ~~XXXXXXXXXX~~
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ CF. ~~XXXXXXXXXX~~
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria BASSIGNANA, foglio 18, particella 270, qualità Ente Urbano, superficie catastale 190 mq

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva all'attuale proprietà tramite:

- Atto del 14/07/2000 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 155384 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3733.1/2000 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 152281 in atti dal 28/09/2000

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- Mappale 271,
- Mappale 280,
- Pubblica Via IV Novembre,
- Mappale 1258 e 1259,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 04/04/2008 Pratica n. AL0101099 in atti dal 04/04/2008 (n. 101099.1/2008) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:18 Particella:268. Precedentemente l'unità era di superficie pari a mq 134.
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

L'ente urbano censito al Foglio 18, Mappale 268, Superficie mq. 56, ha subito le seguenti variazioni:



- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Distribuzione interna a piano terreno
Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria catastale, a piano terreno, sono rappresentate partizioni interne che nel sopralluogo non sono risultate, ovvero la divisione del soggiorno con la cucina e il bagno. A piano terreno vi è un unico locale con predisposizione per gli attacchi della cucina.

Accatastamento: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Box auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre 6

Note: Trattasi di fabbricato, elevato a n. 2 piani f.t. oltre sottotetto e cortile di pertinenza. L'immobile oggetto della presente relazione è composto da una unità immobiliare come di seguito meglio specificata ed identificata.

Il corpo in oggetto è identificato come box auto, ma in realtà è una porzione di cortile coperto da struttura lignea e coppi, chiuso su tre lati.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] per la quota di 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] per la quota di 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] nato [redacted], CF. [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] nata a [redacted]
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Fabbricati:

- foglio 18, particella 270, subalterno 2, indirizzo VIA IV NOVEMBRE n. 6, piano T, comune BASSIGNANA, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € 43,38

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva all'attuale proprietà tramite:

- Atto del 14/07/2000 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 155384 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3733.1/2000 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 152281 in atti dal 28/09/2000

Confini:



L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- Mappale 271,
- Mappale 280,
- Pubblica Via IV Novembre,
- Mappale 1258 e 1259,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2009 Pratica n. AL0274560 in atti dal 20/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16446.1/2009);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/10/2008 Pratica n. AL0313893 in atti dal 20/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4102.1/2008).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Il terreno, essendo Ente Urbano, non ha intestazione, ma è di fatto il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di Esecuzione.

Il fabbricato che insiste sul mappale è intestato a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ F. ~~XXXXXXXXXX~~
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ CF. ~~XXXXXXXXXX~~
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria BASSIGNANA, foglio 18, particella 270, qualità Ente Urbano, superficie catastale 190 mq

Derivante da:

Da come si evince dalla visura storica, l'u.i.u. deriva all'attuale proprietà tramite:

- Atto del 14/07/2000 Pubblico ufficiale BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 155384 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3733.1/2000 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 152281 in atti dal 28/09/2000

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di sedime e pertinenza.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- Mappale 271,
- Mappale 280,
- Pubblica Via IV Novembre,
- Mappale 1258 e 1259,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 04/04/2008 Pratica n. AL0101099 in atti dal 04/04/2008 (n. 101099.1/2008) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:18 Particella:268. Precedentemente l'unità era di superficie pari a mq 134.
- Impianto meccanografico del 20/06/1984.

L'ente urbano censito al Foglio 18, Mappale 268, Superficie mq. 56, ha subito le seguenti variazioni:

- Impianto meccanografico del 20/06/1984.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il box auto di fatto non ha portone di accesso, è aperto su corte.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento e catasto fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Previo controllo edilizio aggiornamento delle planimetrie catastali

Denuncia di variazione catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona centrale del Comune di Bassignana. Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato il bene, anche per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi. Il Comune è caratterizzato da zona Pianeggiante. Completa l'urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Valenza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), Via IV Novembre 6

Identificativo corpo: Box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), Via IV Novembre 6

Liberi

All'atto del sopralluogo peritale gli immobili sono risultati liberi e in stato di abbandono da diverso tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMEMNTO IMMOBILIARE a favore c [REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;

A rogito di TRIBUNALE DI ALESSANDRIA in data 31/12/2025 ai nn. 8028

trascritto a ALESSANDRIA in data 21/01/2026 ai nn. 409/328.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
contrc [REDACTED]



in data 11/12/2000 ai nn. 51303;

Iscritta in Alessandria in data 19/03/2021

Importo ipoteca: € 206.582,75; Importo capitale: € 103.291,37.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON VI SONO SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE IN QUANT L'UNITA' IN OGGETTO NON FA PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE.

Identificativo corpo: Casa di civile abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), Via IV Novembre 6

Identificativo corpo: Box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bassignana (AL), Via IV Novembre 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolari Proprietari Attuali:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~ CF. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~ CF. ~~XXXXXXXXXXXX~~

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

proprietari ante ventennio ad oggi

In forza di atto di compravendita

a rogito di BUSO GIANFRANCO, in data 14/07/2000, ai nn. 155384;

trascritto a ALESSANDRIA, in data 28/09/2000, ai nn. 3733.1/2000.

Titolari Proprietari Precedenti:

Relativamente alla unità immobiliare censita al Foglio 18, Mappale 270, questo risultava precedentemente essere di proprietà di:

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/2,

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ proprietà per 1/2,

proprietari dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 14/07/2000

Titolari Proprietari Precedenti:

Relativamente alla unità immobiliare censita al Foglio 18, Mappale 268, questo risultava precedentemente essere di proprietà di:



- nata ad [redacted]
 per 1/1 in regime di separazione dei beni,
 proprietaria dal 17/09/1998 al 14/07/2000 (proprietaria ante ventennio)
 a rogito di BUSO GIANFRANCO, in data 17/09/1998;
 trascritto a ALESSANDRIA, in data 01/10/1998, ai nn. 7487/5276.

Note:

Si precisa in argomento che i dati riportati nella visura storica per soggetto della particella n. 268, oramai soppressa, non sono corretti. Il tutto ovviamente non è pregiudizievole agli effetti della vendita dell'immobile e alla sua regolarità catastale.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via IV Novembre 6

Numero pratica: Concessione Edilizia 36/00 del 01-06-2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero Volumetria Fabbricato uso abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione

Box Auto [C6] sito in Via IV Novembre 6

Numero pratica: Concessione Edilizia 36/00 del 01-06-2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero Volumetria Fabbricato uso abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A piano terreno non sono state riscontrate in sede di sopralluogo le partizioni del progetto.

Il box auto ad oggi non ha alcuna chiusura, era presente un tamponamento frontale verso corte in legno ma questo negli anni è caduto.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione delle pareti a piano terreno

Sanatoria comunale: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]****Box auto [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 20.02.2023, n. 1-6516. Bollettino Ufficiale n. 09 del 02.03.2023 - L.R. 56/77 e s.m.i.. Comune di Bassignana (AL) - Approvazione della variante strutturale n. 2 al PRGC
Zona omogenea:	Aree ed edifici di tipo A1, addensamento storico rilevante
Norme tecniche di attuazione:	A) Aree ed edifici di tipo A Nelle aree di tipo "A" del nucleo storico, evidenziate con simbolo grafico, gli interventi ammessi non debbono modificare la trama viaria ed edilizia esistente, debbono essere volti al recupero degli spazi urbani e dell'ambiente storico e tendere al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente; in relazione ai caratteri specifici dei singoli edifici, gli interventi ammessi vengono definiti nel rispetto delle categorie d'intervento di cui all'Art. 13 della Legge 56/77 e s.m.i., con espresso riferimento alla Circ. P.R.G. n°5/SG/URB del 27/04/84 per tutto ciò che riguarda una più dettagliata definizione delle stesse, e precisamente: a) Manutenzione ordinaria "Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera a), Legge 56/77, Art. 13). Per tali opere non è richiesto né permesso, né autorizzazione; è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. b) Manutenzione straordinaria "Opere e modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (Lettera b), Art. 13, Legge 56/77). Si tratta quindi di opere che non alterino l'impianto funzionale e la destinazione dell'edificio, né che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne o la pendenza delle coperture. Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita (art. 48 Legge n. c) 457/78) Restauro e risanamento conservativo



"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (Lettera c), Art. 13, Legge 56/77). Trattasi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri originali dell'edificio, della volumetria, con la possibilità di effettuare modifiche all'originario impianto distributivo, d'inserire gli impianti ed i servizi mancanti, di modificare materiali e finiture esterne, di ricavare nuove aperture. Per tali interventi è richiesto il permesso di costruire gratuito / oneroso o la D.I.A.

d) Ristrutturazione edilizia "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (Lettera d), Art. 13, Legge 56/77). Sono ammesse le opere che modificano la distribuzione interna degli edifici, per esempio: per dotare le abitazioni di servizi igienici o per ampliare nella misura massima del 20% della superficie utile lorda preesistente già destinata alla residenza. Per tali interventi è richiesta il permesso di costruire gratuito / oneroso o la D.I.A. Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano pertanto i seguenti, distinti sulla Tavola A di progetto con apposito retino: 1. Aree ed edifici di tipo A1, di interesse storico-architettonico, vincolati ai sensi della Legge 1086: gli interventi debbono essere volti alla conservazione ed alla salvaguardia integrale degli edifici e dei complessi ed al loro adeguamento all'impianto storico originario, con la sola eliminazione di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la modifica della forma e posizione delle aperture esterne e della pendenza delle coperture ed il ritocco dei materiali di facciata, solo nel caso in cui le si riporti alla loro forma e tipologia originaria;



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di civile abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: Box auto

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Casa di civile abitazione

Il lotto è costituito da un unico fabbricato di edificazione risalente agli anni ante 1967 interessato da successivi interventi di ristrutturazione edilizia, di sufficiente qualità complessiva.

In particolare l'unità è suddivisa in un fabbricato principale destinato ad abitazione elevato su tre piani fuori terra e un fabbricato secondario destinato a box auto elevato su un piano fuori terra.

Entrando nello specifico il fabbricato principale, risulta libero su un'aria e con affaccio sulla corte mentre le altre sono adiacenti ai fabbricati di altra proprietà ed è così costituito:

Piano terra, da un ingresso su soggiorno un sottoscala e una scala di collegamento con il piano superiore, di superficie lorda complessiva pari a circa 45 mq;

Piano primo, da un corridoio, due camere e un bagno, di superficie lorda complessiva pari a circa 45 mq;

Piano secondo costituito da un vano sottotetto, di superficie lorda complessiva pari a circa 45 mq.

Relativamente allo stato di manutenzione generale si segnala che il serramento di accesso è stato forzato, che gli impianti sono in disuso da diverso tempo, che tutta la cassetteria dell'impianto elettrico è stata portata via e non vi sono nemmeno i frutti dell'impianto elettrico.

Anche la caldaia è stata portata via.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di Via IV Novembre;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 più sottotetto

piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e la rispettiva parte esterna risulta lasciata in stato di abbandono.

Anche internamente gli impianti sono stati portati via, la caldaia e i cavi dell'impianto elettrico. Necessita di rifacimento pressochè totale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cannello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **da normalizzare**

tipologia: **Ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonacato e tinteggiato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento: **ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: da normalizzare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	L'impianto non risulta funzionante perché incompleto. Da rivedere completamente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	L'impianto non risulta funzionante perché incompleto. Da rivedere completamente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:



- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;
- la superficie del sottotetto è conteggiata in ragione di 1/4.
- la superficie dei vani scala concorrono implicitamente alla superficie complessiva.
- la superficie della corte concorre implicitamente alla superficie complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Piano Primo	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	45,00	0,25	11,25
		135,00		101,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Bassignana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Centrale/CENTRO URBANO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570

Valore di mercato max (€/mq): 710

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Box auto**

Il lotto è costituito da un unico fabbricato di edificazione risalente agli anni ante 1967 interessato da successivi interventi di ristrutturazione edilizia, di normale qualità complessiva.

In particolare l'unità è suddivisa in un fabbricato principale destinato ad abitazione elevato su tre piani fuori terra e un fabbricato secondario destinato a box auto elevato su un piano fuori terra.

Entrando nello specifico il fabbricato destinato a box auto, risulta libero su un'aria e con affaccio sulla corte mentre le altre sono adiacenti ai fabbricati di altra proprietà e risulta di superficie lorda complessiva pari a circa 16 mq:

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di XXXXXXXXXX Piena proprietàCod. Fiscale XXXXXXXXXX - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



2. Quota e tipologia del diritto1/2 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Piena proprietàCod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~ Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: T, 1, 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di Via IV Novembre;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato e la rispettiva parte esterna risultano lasciati in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree comuni;

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Bassignana

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Centrale/CENTRO URBANO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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

Per la valutazione economica del bene immobile di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;
- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BASSIGNANA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Ufficio tecnico di BASSIGNANA;

Altre fonti di informazione: Informazioni dirette assunte dallo scrivente Esperto del Giudice.

8.3 Valutazione corpi:**Casa di civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	45,00	€ 500,00	€ 22.500,00
Piano Primo	45,00	€ 500,00	€ 22.500,00
Piano sottotetto	11,25	€ 500,00	€ 5.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.625,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 50.000,00



Valore Finale (€ 50.625,00 + € 50.000,00)/2 =	€ 50.312,50
Valore corpo	€ 50.312,50
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.312,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.312,50

Box auto. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	16,00	€ 300,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo **€ 5.000,00**

Valore Finale (€ 4.800,00 + € 5.000,00)/2=	€ 4.900,00
Valore corpo	€ 4.900,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa di civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	101,25	€ 50.312,50	€ 50.312,50
Box auto	Abitazione di tipo civile [A2]	16,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.281,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.430,63
Arrotondamento (-)	€ 430,63
Totale	€ 40.000,00
(A corpo e non a misura)	S.e.& o.
Diconsi Euro Quarantamila/00	

Data generazione:
29-07-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Caruso



