

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
248/2023

promossa da: **Banca d'Alba** [P.IVA 15240741007 C.F. 00236570040 con sede legale in Alba, Via Cavour 4]

contro:

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 12 giugno 2024 - ore 12:00

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa Elisabetta BIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

[Fg 118 - mappale 1169 - sub 12]
Immobile a uso residenziale
Via Napoli 23 - Alessandria - AL

Esperto alla stima: Geometra Davide SILVANO
Codice fiscale: SLVDVD73A03F965S
Studio In: Via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria [via Rossini 5 - 15060 Basaluzzo]
Telefono: 335 7585831
Email: davide.silvano@gmail.com
Pec: davide.silvano@geopec.it



SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

Categoria: Catasto Urbano**foglio 118, particella 1169 sub 12** - indirizzo via Napoli 23 - Alessandria piano 3 – S1, consistenza 5 vani, superficie catastale 85 mq – categoria A/2, classe 2, zona censuaria 1, rendita € 542,28**2. Stato di possesso****LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**NO****4. Creditori Iscritti****LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

Creditori Iscritti: Banca d'Alba [P.IVA 15240741007 C.F. 00236570040 con sede legale in Alba, Via Cavour 4]**5. Comproprietari****LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

NESSUNO**6. Misure Penali****LOTTO UNICO** [Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 118 - mappale 1169 - sub 12]

Immobile a uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: Si

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 118 - mappale 1169 - sub 12]

Immobile a uso residenziale

Valore di perizia pari a **61.000,00 €**



LOTTO UNICO
[Fg 118 – mappate 1169 – sub 12]
Immobile a uso residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Napoli 23

Immobile a uso residenziale

Quota, tipologia del diritto:

Identificato al catasto Fabbricati:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 118, particella 1169 sub 12 - indirizzo via Napoli 23 - Alessandria piano 3 – S1, consistenza 5 vani, superficie catastale 85 mq – categoria A/2, classe 2, zona censuaria 1, rendita € 542,28

Storico catastale:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2010 Pratica n.AL0327911 in atti dal 16/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16215.1/2010)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/09/2010 Pratica n. AL0245228 in atti dal 14/09/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.12679.1/2010)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo, lo stato dell'arte era **corrispondente** con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso residenziale posto al terzo piano con locale cantina di pertinenza al piano interrato, sito in Alessandria – via Napoli 23. I locali si compongono di un ingresso direttamente nel soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al locale bagno, e alle due camere. E' dell'unità immobiliare anche la presenza di un doppio terrazzo coperto: uno con affaccio sul cortile interno (veranda), e l'altro prospiciente via Aspromonte e i giardini sottostanti. Immobile dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, di regolare impianto elettrico, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi così come utilizzati fino al momento del loro abbandono, in quanto i locali non sono attualmente fruiti dalla proprietà. Il locale destinato a cantina è collocato al piano interrato del condominio raggiungibile con scala interna. La collocazione del compendio è in adiacenza la centro cittadino del tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio comodamente raggiungibili a piedi. Servizi primari alla persona garantiti. E' presente l'ascensore condominiale.

Il compendio immobiliare NON E' realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dell'art. 1 co. 376 L. 178/2020.



Caratteristiche zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA zona: C2
Area urbanistica: residenziale.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Ottimo), Strutture scolastiche (Ottimo), Strutture di commercio al dettaglio (Ottimo), Farmacie (Ottimo), Locali di culto (Ottimo).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.
Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile è attualmente libero e non occupato. [esecutato in altra locazione al momento dell'avvenuto sopralluogo così come certificato dal suo legale presente alle operazioni peritali di accesso al compendio pignorato]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ **Ipoteca volontaria**, del 26 marzo 2015 reg generale 1546 – reg particolare 226 – rep numero 3448/2226 rogante notaio Didonna Rosalba, a seguito di garanzia di mutuo:
a FAVORE ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE I.N.P.S. [sede in Roma – 80078750587]

CONTRO [REDACTED]

Quota 115.000,00 €

Quota interessi 230.000,00 €

⇒ **Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 23 marzo 2022 rep. 1717/2022, iscritta il 17 marzo 2023 reg generale 2062 – reg particolare 233:

a FAVORE Banca d'Alba [P.IVA 15240741007 C.F. 00236570040 con sede legale in Alba, Via Cavour 4]

Quota 18.457,00 €

⇒ **Pignoramento immobili**, del 4 settembre 2023 repertorio 4115/2023 – trascritto il 13 ottobre 2023 reg. generale 7610 – reg particolare 5792 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063:

a FAVORE Banca d'Alba [P.IVA 15240741007 C.F. 00236570040 con sede legale in Alba, Via Cavour 4]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: * vedasi nota *Descrizione*

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente

Indice di prestazione energetica: Non Presente

Note Indice di prestazione energetica: Non Presente

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

6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

PERIODO TEMPORALE DA **MARZO 2015** A **OGGI**

DA

A

DATI DERIVANTI DA

Atto del 26/03/2015 Pubblico ufficiale DIDONNA ROSALBA Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 3447 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1089.1/2015 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 27/03/2015



PERIODO TEMPORALE DA GIUGNO 2002 A MARZO 2015

DA

[REDACTED]

A

[REDACTED] 1/2

[REDACTED] 1/2

DATI DERIVANTI DA

Atto del 25/06/2002 Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 90059 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3582.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA - Pratica n. 237068 in atti dal 03/10/2002

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Alessandria ha avuto esito positivo. Si richiamano le pratiche presenti:

- Concessione edilizia 116 del 08 aprile 1968;
- Variante alla concessione edilizia 116/1968 in data 26 marzo 1970;
- DIA art 26 Legge 47/85 n° D23602 del 16 luglio 2002;

Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile **E' CONFORME** sotto il profilo edilizio e urbanistico a riscontro della documentazione tecnica visionata presso gli archivi del comune di Alessandria

Strumento urbanistico vigente:

Strumento urbanistico Approvato:	D.G.R. n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e s.m.i.
Ultimo atto:	Delib. C.C. n. 3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale
Norme tecniche di attuazione:	Testo coordinato e adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.:29 del 18/03/2009 Variante Parziale3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale141 del 22/12/2011 Modificazioni13 del 31/01/2012 Variante Parziale34 del 13/03/2012 Variante Parziale71 del 21/05/2014 Variante Parziale15 del 11/03/2016 Modificazioni116 del 21/12/2016 Modificazioni

LOTTO UNICO

[Fg 118 - mappate 1169 - sub 12]

Immobile a uso residenziale

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale posto al terzo piano con locale cantina di pertinenza al piano interrato, sito in Alessandria - via Napoli 23. I locali si compongono di un ingresso direttamente nel soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno da cui si accede al locale bagno, e alle due camere. E' dell'unità immobiliare anche la presenza di un doppio terrazzo coperto: uno con affaccio sul cortile interno (veranda), e l'altro prospiciente via Aspromonte e i giardini sottostanti. Immobile dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, di regolare impianto elettrico, all'interno si possono trovare ancora i mobili e gli arredi così come utilizzati fino al momento del loro abbandono, in quanto i locali non sono attualmente fruiti dalla proprietà. Il locale destinato a cantina è collocato al piano interrato del condominio raggiungibile con scala interna. La collocazione del compendio è in adiacenza la centro cittadino del tessuto urbano della città di Alessandria. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio comodamente raggiungibili a piedi. Servizi primari alla persona garantiti. E' presente l'ascensore condominiale.

Pavimentazione interna in parquet ad esclusione della zona cucina e del bagno in piastrelle di grès porcellanato. Serramenti in legno con doppio vetro (no vetro camera). Corpi riscaldanti in alluminio con termovalvole per contabilizzazione del calore. Tapparelle in pvc. Tinteggiatura al civile.



Il cespite fa parte di complesso condominiale ed a seguito di informative assunte con l'amministratore, geometra Carlo Molinari, a carico dell'esecutata risultano insolute spese per € 1.597,24 riferite al biennio antecedente il pignoramento.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: Tapparelle materiale: PVC condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: Finestre e porte/finestre materiale: Legno a vetro doppio condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: grès porcellanato e parquet condizioni: buone
Riscaldamento	Elementi riscaldanti a parete (termosifoni) in alluminio

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: attivo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polibutilene condizioni: buone <i>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Tuttavia, si presuppone la loro esistenza in quanto il compendio immobiliare ove è collocato il cespite oggetto di esecuzione, è correttamente licenziato urbanisticamente.</i>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Fg 118 – mappale 1169 – sub 12 A/2				
Locali al piano terzo [vani principali]: CUCINA, CAMERE, BAGNO	Superficie esterna lorda	70,00 mq	100%	70,00 mq
Locali al piano terzo [vani accessori comunicanti]: TERRAZZO	Superficie esterna lorda	19,00 mq	Riduzione del 30% di 19,00 mq	13,30 mq
Locali al piano primo interrato [vani accessori non comunicanti]: CANTINA	Superficie esterna lorda	5,00 mq	Riduzione del 25% di 5,00 mq	3,75 mq
Totale				87,05 mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Criterio di stima**

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando, sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Fonti di informazione

Catasto di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;
Ufficio del registro di Alessandria;
Ufficio tecnico di Alessandria;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA zona: C2



Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso residenziale Fg 118 – mappale 1169 – sub 12	87,05 mq	750,00 €	65.287,50 €
VALORE DEL LOTTO			65.287,50 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 2 %	1.305,75 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: 0 %	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 0%	0,00 €
Riduzione per interventi di manutenzione all'immobile: 2 %	1.305,75 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 2,5 %	1.632,19 €

TOTALE da dedurre pari a**4.243,69 €****RIEPILOGO FINALE**

Valore del lotto al netto delle decurtazioni espresse e nello stato di fatto in cui si trova al momento della redazione del presente documento.

LOTTO UNICO

[Fg 118 – mappale 1169 – sub 12]

Immobile a uso residenziale

61.043,81 € arrotondato a

61.000,00 €

Alessandria, Maggio 2024

L'Esperto alla stima
Geometra Davide SILVANO

