Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

254/2024

promossa da: **BCC NPLS 2019 Srl** [via Alfieri 1 – Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05033050260]

contro:

[redacted]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 3 aprile 2025 - ore 10:30
Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa Roberta BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

[Fg 2 – mappale 158]

Immobile a uso residenziale

Via Madre Chiara Ricci 21 – Castelspina AL

Alessandria, gennaio 2025

CTU – geometra Davide SILVANO



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

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Categoria: Catasto Urbano
foglio 2, mappale 158 - indirizzo via Madre Chiara Ricci 21 Castelspina AL - piano T-1, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 mq – categoria A/4, classe 3, rendita € 238,60

2. Stato di possesso

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

[redacted] – Proprietà 1/2 bene personale

[redacted] – [redacted] – Proprietà 1/2 bene personale

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

NO

4. Creditori Iscritti

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Creditori Iscritti: BCC NPLS 2019 Srl [via Alfieri 1 – Conegliano TV – P.IVA e C.F. 05033050260]

5. Comproprietari

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

NESSUNO

6. Misure Penali

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 2 – mappale 158] Immobile a uso residenziale

Valore di perizia pari a 24.500,00 €

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

LOTTO UNICO
[Fg 2 – mappale 158]
Immobile a uso residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: via Madre Chiara Ricci 21– Castelspina AL

Immobile a uso residenziale

Quota, tipologia del diritto:
[redacted] – Proprietà 1/2 bene personale

[redacted] – Proprietà 1/2 bene personale

Identificato al catasto:
Categoria: Catasto Urbano
foglio 2, mappale 158 - indirizzo via Madre Chiara Ricci 21 Castelspina AL - piano T-1, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 mq – categoria A/4, classe 3, rendita € 238,60

Storico catastale:
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/01/2014 Pratica n. AL0015823 in atti dal 27/01/2014 (n.4816.1/2014)

VARIAZIONE del 19/05/1993 in atti dal 20/09/1994 FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6.1/1993)

VARIAZIONE del 04/06/1994 in atti dal 19/11/1999 AMPLIAMENTO (n. 6/1994)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2002 Pratica n. 223359 in atti dal 23/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6439.1/2002)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/09/2009 Pratica n. AL0250776 in atti dal 28/09/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14651.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. AL0093763 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 43907.1/2011)

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

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Immobile a uso residenziale, siti in area pianeggiante della "pianura del Tanaro alessandrino e del Bormida" con grado di urbanizzazione "Zone rurali o Zone scarsamente popolate".
Immobile collocato nel contesto semiperiferico del comune di Castelspina, in via Madre Chiara Ricci.
I locali si compongono di un ingresso al compendio attraverso il cortile interno esclusivo che conduce all'ingresso dell'immobile dove al piano terra sono presenti due locali, una camera e una cucina e una scala a chiocciola in ferro per accedere al piano primo dove sono presenti due camere da letto e un servizio igienico. E' altresì presente un terrazzo con affaccio sul cortile interno.
Completa il compendio un piccolo corpo di fabbrica collocato all'intero della proprietà sviluppato su due piani fuori terra, adibito a magazzino/deposito.
Immobile non è dotato di impianto di riscaldamento che avviene attraverso stufa a legna. E' collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. e non di una stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. I locali sono abitati non con continuità dal signor [redacted] Il mobilio è parzialmente utilizzato ma in gran parte accatastato nelle varie camere che compongono

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

l'immobile. Per tutti i servizi primari è necessario spostarsi con mezzi propri in quanto non presenti in loco.

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: centrale – Zona B1
Area urbanistica: rurale e/o scarsamente popolata
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Assente), Strutture scolastiche (Assente), Strutture di commercio al dettaglio (presenti), Farmacie (Assente), Locali di culto (presente).
Caratteristiche zone limitrofe: agricola
Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus

3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente occupati non con continuità da parte del signor [redacted].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, del 13 ottobre 2009 numero 230940/37035 rogante notaio BUSSO Gianfranco di Alessandria, iscritta il 15 ottobre 2009 al nn. 7445/1547:
a FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE E ROERO [sede in Alba – 00236570040]
CONTRO [redacted]
Quota capitale 90.000,00 €
Quota totale 180.000,00 €

⇒ Verbale Pignoramento immobili, del 19 giugno 2013 – rep. 2638 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 23 luglio 2013 nn. 4601/3344:
a FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE E ROERO [sede in Alba – 00236570040]
CONTRO [redacted]
IMMOBILE Foglio 2, mappale 158 comune di Castelspina

⇒ Verbale Pignoramento immobili, del 12 agosto 2024 – rep. 4449 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, trascritto il 13 settembre 2024 nn. 6944/5185:
a FAVORE BCC NPLS 2019 S.r.l. [sede in Conegliano TV – 05033050260]
CONTRO [redacted]
IMMOBILE Foglio 2, mappale 158 comune di Castelspina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO
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 DICEMBRE 1991 A OGGI
DA
MANIGLIA Maria - CF MNGMRA43C55H281R nata a RIESI (CL) il 15/03/1943
TOMMASOMORO Antonio - CF TMMNTN42R23E873T nato a MAMMOLA (RC) il 23/10/1942

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

A
[redacted]

DATI DERIVANTI DA
Atto del 17/12/1991 Pubblico ufficiale CARBONE Alfonso - Sede ALESSANDRIA Repertorio n. 21887 - UU Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 1 n. 39 registrato in data 03/01/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 99.1/1992 - Pratica n. AL0059712 in atti dal 09/03/2009

7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Castelspina ha prodotto le seguenti risultanze:

- Concessione edilizia 4/84 per "demolizione e rifacimento tetto" rilasciata a TOMMASOMORO Antonio - CF TMMNTN42R23E873T;

- Richiesta di autorizzazione edilizia per interventi di "manutenzione straordinaria" consistenti in riparazione generale della tettoia esterna, sostituzione sanitari servizio igienico, ripiastrellatura parziale vani abitativi, riammodernamento scala accesso piano primo : PRATICA SOSPESA con seduta della commissione edilizia nella seduta del 5 aprile 1993 per richiesta di chiarimenti e integrazioni di elaborati grafici;

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

8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Come sopra indicato, a seguito delle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico comunale di Castelspina, sull'immobile in oggetto di esecuzione, per i nominativi riferibili allo stesso nel ventennio antecedente il pignoramento immobiliare, sono emerse le pratiche edilizie come indicate.

Nessuna altra autorizzazione/permesso è stato rilasciato in riferimento all'immobile e lo stato dei luoghi, corrisponde a quanto urbanisticamente autorizzato.

Strumento urbanistico vigente:
Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 18 del 23 novembre 2018;

P.R.G. del Comune di Castelspina, progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 1/2008 del 7 febbraio 2008
Variante Parziale 2010 (art. III-20).

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

LOTTO UNICO
[Fg 2 – mappale 158]
Immobile a uso residenziale

DESCRIZIONE

Immobile a uso residenziale, siti in area pianeggiante della "pianura del Tanaro alessandrino e del Bormida" con grado di urbanizzazione "Zone rurali o Zone scarsamente popolate".
Immobile collocato nel contesto semiperiferico del comune di Castelspina, in via Madre Chiara Ricci. I locali si compongono di un ingresso al compendio attraverso il cortile interno esclusivo che conduce all'ingresso dell'immobile dove al piano terra sono presenti due locali, una camera e una cucina e una scala a chiocciola in ferro per accedere al piano primo dove sono presenti due camere da letto e un servizio igienico. E' altresì presente un terrazzo con affaccio sul cortile interno.
Completa il compendio un piccolo corpo di fabbrica collocato all'intero della proprietà sviluppato su due piani fuori terra, adibito a magazzino/deposito.
Immobile non è dotato di impianto di riscaldamento che avviene attraverso stufa a legna. E' collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. e non di una stufa a legna posta nel soggiorno al piano terra. I locali sono abitati non con continuità dal signor [redacted]. Il mobilio è parzialmente utilizzato ma in gran parte accatastato nelle varie camere che compongono l'immobile.
Per tutti i servizi primari è necessario spostarsi con mezzi propri in quanto non presenti in loco.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: **persiane a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **Finestre e porte/finestre** materiale: **legno a vetro singolo** condizioni: **scarse**
Pavimentazione interna	materiale: **grès porcellanato** condizioni: **da manutentare**
Riscaldamento	Elementi riscaldanti in ghisa – **NON ATTIVO**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **collegato**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** *Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.*

Parametro di valutazione:
Metro quadrato commerciale, riconducibile alla superficie complessiva di un immobile, detta anche superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile, dove oltre alle varie stanze, essa comprende anche i muri (interni, perimetrali e condivisi con altre unità immobiliari), gli eventuali giardini, patii, balconi o terrazze e le pertinenze, come cantine, soffitte, mansarde, posti auto coperti e scoperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superifice equivalente
Fg 2 – mappale 158				
Locali PT – P1 [vani principali]: ingresso, cucina, bagno, camera, camera, camera, bagno	Superficie esterna lorda	100,00 mq	100%	100,00 mq
Locali al P1 [vani accessori comunicanti]: terrazzo	Superficie esterna lorda	4,00 mq	30% di 4,00 mq	1,20 mq
Locali al PT - P1 [vani accessori NON comunicanti]: cantina e portico	Superficie esterna lorda	32,00 mq	25% di 32,00 mq	8,00 mq

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585

Ist. n. 8 dep. 31/01/2025

Locali al PT [pertinenze esterne esclusive]: corte interna	Superficie esterna lorda	55,00 mq	10% di 55,00 mq	5,50 mq
Totale				**114,70 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 Castelspina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Immobile a uso residenziale Fg 2 – mappale 158 – A/4	114,70 mq	320,00 €	36.704,00 €
VALORE DEL LOTTO			**36.704,00 €**

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 3 %	1.101,12 €
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 necessari all'immobile: 30 %	11.011,20 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %	0,00 €
TOTALE da dedurre pari a	**12.112,32 €**

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 2 – mappale 158]
Immobile a uso residenziale

24.591,68 € arrotondato a

24.500,00 €

Firmato Da: SILVANO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12d2225c78b777c9c4a02d6220dac585