

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

## 56/2023

promossa da: PALATINO SPV S.r.l. [via Curatore 3 - Roma – C.F. 15796561007]

contro: [REDACTED] [piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba AL - [REDACTED]]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 20 settembre 2023 - ore 10:00

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

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### LOTTO UNICO

Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente [Piazza Garibaldi 13] – Capriata d'Orba- 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](mailto:davide.silvano@gmail.com)

**Pec:** [davide.silvano@geopec.it](mailto:davide.silvano@geopec.it)

## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

**Categoria:** Abitazione tipo civile [A2]

foglio 13, particella 1151, subalterno 1, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - piano T-1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 151 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 132 m<sup>2</sup> - rendita € 570,68;

**Categoria:** Abitazione tipo civile [A2]

foglio 13, particella 1151, subalterno 2, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - piano T, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 58 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 58 m<sup>2</sup> - rendita € 219,49;

**Categoria:** Terreno

foglio 13, particella 264, qualità vigneto classe 2, superficie 00 Ha| 07 Are| 90 Ca| equivalente a 790,00 mq - rendita € 7,75 – 4,90;

### 2. Stato di possesso

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Proprietà per l'intero in capo a [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di Atto Giudiziario del 30 settembre 2022 "Accettazione tacita di eredità"

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Creditori Iscritti: PALATINO SPV S.r.l. [via Curatre 3 - Roma – C.F. 1596561007]

### 5. Comproprietari

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Continuità delle trascrizioni: SI - La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

8. **Prezzo**

**Lotto Unico:** Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente

Valore complessivo di perizia pari a 127.000,00 €

**Lotto UNICO: Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente** [piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - AL]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba AL

**Abitazione, locali di sgombero e terreno adiacente**

Unità immobiliari a destinazione abitativa, con parte di locali destinati a locali sgombero e magazzino e terreno adiacente in forte pendenza verso valle, collocati all'interno del centro storico del tessuto urbano del comune di Capriata d'Orba, con tipicità edificatorie in contesto di centro storico di paese con trascorsi esclusivamente agricoli, sviluppate su due piani fuori terra e cortile esclusivo in proprietà. Servizi primari a disposizione e raggiungibili pedonalmente. Accesso al compendio pignorato, attraversando androne carraio e pedonale comune con altre proprietà da piazza Garibaldi.

Quota, tipologia del diritto, provenienza:

Proprietà per l'intero in capo a [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di Atto Giudiziario del 30 settembre 2022 rep. 1638 "Accettazione tacita di eredità" di [REDACTED] trascritta in data 27 ottobre 2022 ai nn 5076/3988;

Identificato al catasto Fabbricati:

**Categoria:** Abitazione tipo civile [A2]

foglio 13, particella 1151, subalterno 1, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - piano T-1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 151 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 132 m<sup>2</sup> - rendita € 570,68;

Storico catastale:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (\*)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2015 Pratica n.AL0033195 in atti dal 20/02/2015  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10250.1/2015) (\*)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/08/2014 Pratica n. AL0174538 in atti dal 08/08/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 77752.1/2014)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2005 Pratica n. AL0080609 in atti dal 18/05/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6083.1/2005) (\*)

VARIAZIONE del 12/04/2005 Pratica n. AL0056569 in atti dal 12/04/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3767.1/2005)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 in atti dal 07/10/1997 VENDITA (n. 40.1/1989)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (\*)

(\*): attività eseguite d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate – sezione Territorio, al momento del sopralluogo, sono corrispondenti con lo stato dei luoghi.

**Identificato al catasto Fabbricati:****Categoria:** Abitazione tipo civile [A2]

foglio 13, particella 1151, subalterno 2, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - piano T, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 58 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013): 58 m<sup>2</sup> - rendita € 219,49;

**Storico catastale:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. (\*)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2005 Pratica n. AL0080609 in atti dal 18/05/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6083.1/2005) (\*)

VARIAZIONE del 12/04/2005 Pratica n. AL0056569 in atti dal 12/04/2005 DIVISIONE-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3767.1/2005)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/1988 in atti dal 07/10/1997 VENDITA (n. 40.1/1989)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (\*)

(\*): attività eseguite d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate – sezione Territorio, al momento del sopralluogo, sono corrispondenti con lo stato dei luoghi.

**Identificato al catasto Terreni:****Categoria:** Terreno

foglio 13, particella 264, qualità vigneto classe 2, superficie 00 Ha| 07 Are| 90 Ca| equivalente a 790,00 mq - rendita € 7,75 – 4,90;

**Storico catastale:**

Impianto meccanografico del 30/06/1987 (\*)

(\*): attività eseguite d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'agenzia delle entrate – sezione Territorio, al momento del sopralluogo, sono corrispondenti con lo stato dei luoghi.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Immobili a destinazione residenziale con porzioni di fabbricato adibite a locale di sgombero e deposito e terreno adiacente con forte pendenza verso valle, collocati all'interno del centro storico del comune di Capriata d'Orba, con tipicità edificatorie tipiche di abitazioni dei centri storici dei paesi con forte vocazione agricola nel passato, dove l'abitazione principale era sempre collegata con rustici e fienili. Presenza di ufficio postale, sportelli bancari e locali di vendita al dettaglio nelle immediate vicinanze del cespite in valutazione. Servizi primari alla persona garantiti.

*Il compendio immobiliare non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1 co. 376 l. 178/2020.*

**Caratteristiche zona:** centro storico comune di Capriata d'Orba.

**Area urbanistica:** mista: residenziale, commerciale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (Insufficiente), Strutture scolastiche (Sufficiente, Strutture di commercio al dettaglio (Sufficiente), Farmacie (Sufficiente), Locali di culto (Sufficiente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Attrazioni storiche:** Non presenti

**Principali collegamenti pubblici:** Fermate autobus cittadini (Ottima)

### 3. STATO DEI LUOGHI:

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dalla signora [REDACTED] e dal suo convivente

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ Ipoteca volontaria repertorio 47452/14315 del 11 marzo 2004 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Borghero Franco:

a FAVORE Banca Carige Italia S.p.A. sede di Genova - CF 03285880104

CONTRO [REDACTED]

Quota capitale di € 100.000,00

Quota ipoteca di € 200.000,00

⇒ Ipoteca giudiziale repertorio 215/2007 del 12 settembre 2007 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria sezione Novi Ligure:

a FAVORE Banca Carige Italia S.p.A. sede di Genova - CF 03285880104

CONTRO [REDACTED]

Montante ipotecario di € 150.000,00

⇒ Pignoramento immobili, repertorio 5976/2013 del 05 dicembre 2013 emesso da Tribunale di Alessandria C.F. 80007660063:

a FAVORE Banca Carige Italia S.p.A. sede di Genova - CF 03285880104

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota 1/1;

⇒ Pignoramento immobili, repertorio 636/2023 del 20 febbraio 2023 emesso da Tribunale di Alessandria C.F. 80007660063:

a FAVORE Palatino SPV S.r.l. sede in Roma - CF 15796561007

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota 1/1,

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile singolo NON in contesto condominiale;

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

Avvertenze ulteriori: -----

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

### Proprietà dal 27 ottobre 2022 alla stesura del presente documento

[REDACTED] per accettazione tacita di eredità [REDACTED] a seguito di decreto pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1638 trascritto in data 27 ottobre 2022 ai nn 5076/3988

### Proprietà dal 15 ottobre 2008 al 27 ottobre 2022

[REDACTED] per successione della defunta moglie [REDACTED] deceduta in data 22 agosto 2007 – trascritta presso Ufficio del Registro sezione Novi Ligure in data 15 ottobre 2008 ai nn 5121/3517; ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1638 trascritto in data 27 ottobre 2022 ai nn 5076/3988 e successiva accettazione tacita di eredità a seguito di decreto pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 1638 trascritto in data 27 ottobre 2022 ai nn 5075/3987

### Proprietà dal 02 ottobre 2003 al 15 ottobre 2008

[REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Borghero Franco repertorio n° 46797 del 2 ottobre 2003 trascritto ai nr. 3875/5335 – CONTRO [REDACTED] nata a Arquata Scrivia (AL) il 04 gennaio 1978 – [REDACTED]

### Proprietà dal 18 dicembre 2001 al 2 ottobre 2003

[REDACTED] nata a Arquata Scrivia (AL) il 04 gennaio 1978 – CSR SLV 78A44 A436 K per atto di compravendita a rogito Notaio Busso Gianfranco repertorio n° 172433 del 18 dicembre 2001 trascritto ai nr. 14/14 il 03 gennaio 2002 – CONTRO [REDACTED] con sede in Predosa AL C.F. 01359390067;

## 7. PRATICHE EDILIZIE

La ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Capriata d'Orba ha avuto esito nullo. Nessuna pratica edilizia risulta essere stata rilasciata sia agli attuali proprietari che ai precedenti, il tutto in base all'archivio delle pratiche edilizie disponibili presso l'ufficio tecnico. Si rimanda al successivo punto 8. per le valutazioni e conformità edilizie.

## 8. CONFORMITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti formalità:

La ripartizione interna dei locali a seguito delle verifiche eseguite in fase di sopralluogo **E' CONFORME** come da documentazione tecnica riscontrabile **SOLO** a livello di planimetrie catastali.

Come anticipato **NON sono state** riscontrate pratiche edilizie relative a eventuali interventi eseguiti nel corso degli anni da parte dell'attuale proprietà o dalle precedenti.

E' parere dello scrivente che, se eseguiti, gli interventi sull'immobile siano riconducibili a manutenzione ordinaria (sistemazione pavimentazione, tinteggiatura, ecc....ad esempio).

Occorre sottolineare come insistano opere edificate e **MAI** autorizzate dal comune.

Pertanto **ABUSIVE** e oggetto di verifica sulla loro sanabilità urbanistica.

**Trattasi di locali adibiti a ricovero attrezzi, sgombero, piccolo magazzino, interni al cortile di proprietà e opere di terrazzamento a sostegno del fabbricato principale.** [vedasi allegato A]

A seguito di confronto con il personale dell'ufficio tecnico del comune di Capriata d'Orba è risultato come la verifica della sanabilità di quanto indicato sia da individuare secondo il principio di quanto disposto dall'art. 36 "accertamento di conformità" del DPR 380/2001 e smi. La pratica edilizia che dovrà essere predisposta, da concordarsi con l'ufficio tecnico del comune, dovrà legittimare e sanare le opere realizzate abusivamente con particolare riguardo alla parte sismica e strutturale, in special modo riferita all'intervento di opere di terrazzamento a sostegno del fabbricato. Solo a predisposizio-

ne della pratica, effettuate le opportune verifiche con l'ufficio tecnico del comune, sarà possibile quantificare economicamente l'importo dell'abuso. Resta inteso che oltre alla parte di sanzione da corrispondere al comune di Capriata d'Orba, ci sarà anche l'emolumento spettante al professionista che predisporrà la documentazione tecnica.

---

**Strumento urbanistico:**

Variante Parziale 4 approvata con DCC 24 del 26 settembre 2013 [VIGENTE]

Variante Parziale 5 adottata con DCC 25 del 29 novembre 2022 [ADOTTATO]

---



**Unità immobiliare:** Abitazione tipo civile [A2] - foglio 13, particella 1151, subalterno 1, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d’Orba - piano T-1, classe 3, consistenza 6,5 vani

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Locali al piano terra</b> [accessori NON comunicanti]: sgombero, bagno, ripostiglio	Superficie esterna lorda	80,00 mq	25%	20,00 mq
<b>Locali al primo piano</b> [vani principali]: Camera, bagno, camera, cucina, soggiorno	Superficie esterna lorda	115,00 mq	100%	115,00 mq
<b>Piano Terra :</b> Aree scoperte	Superficie esterna lorda	140,00 mq	10%	14,00 mq
<b>Locali al primo piano</b> [accessori comunicanti]: Terrazzo	Superficie esterna lorda	24,00 mq	30%	7,20 mq
<b>Totale</b>				<b>156,20 mq</b>

**Unità immobiliare:** Abitazione tipo civile [A2] - foglio 13, particella 1151, subalterno 2, indirizzo Piazza Garibaldi 13 – Capriata d’Orba - piano T, classe 3, consistenza 2,5 vani

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Locali al piano terra</b> [vani principali]: Ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera	Superficie esterna lorda	66,00 mq	100%	66,00 mq
<b>Totale</b>				<b>66,00 mq</b>

**Unità immobiliare** foglio 13, particella 264: terreno incolto sviluppato in forte pendenza in adiacenza al fabbricato con crescita di vegetazione spontanea

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
<b>Terreno</b>	Superficie	790,00 mq	100%	790,00 mq
<b>Totale</b>				<b>790,00 mq</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Critero 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 e Novi Ligure;

Ufficio del registro di Alessandria e Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Capriata d’Orba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Capriata d’Orba, Ovada, Silvano d’Orba, Novi Ligure;

## Valutazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Unità immobiliare [A2] foglio 13, particella 1151, subalterno 1	156,20 mq	620,00 €	96.844,00 €
Unità immobiliare [A2] foglio 13, particella 1151, subalterno 2	66,00 mq	620,00 €	40.920,00 €
Unità immobiliare [Terreno] foglio 13, particella 264	790,00 mq	0,50 €	395,00 €
<b>VALORE DEL LOTTO</b>			<b>138.159,00 €</b>

## 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: <b>1 %</b>	1.381,59 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile: <b>0 %</b>	0,00 €
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: <b>5 %</b>	6.907,95 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: <b>2 %</b>	2.763,18 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: <b>0 %</b>	0,00 €
<b>TOTALE da dedurre pari a</b>	<b>11.052,72 €</b>

## 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

Lotto UNICO: Immobili a destinazione residenziale e terreno adiacente [piazza Garibaldi 13 – Capriata d'Orba - AL]

Abitazione tipo civile [A2] - foglio 13, particella 1151, subalterno 1 – Abitazione tipo civile [A2] - foglio 13, particella 1151, subalterno 2 - foglio 13, particella 264 terreno

127.106,28 € arrotondato a

**127.000,00 €**

Alessandria, Agosto 2023

L'Esperto alla stima  
Geometra Davide SILVANO

