

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
350/2024 riunita 16/2026

promossa da: [redacted] [via Bastioni di Porta Nuova 19 - Milano MI - P.IVA e C.F. [redacted]

contro:

[redacted] Largo Costituzione della Repubblica 2 - Valenza AL - C.F. [redacted]

Udienza ex art. 569 c.p.c. e art. 600 c.p.c. in data 14 maggio 2026 - ore 11:00
Giudice dell'esecuzione: Dottor Michele DELLI PAOLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - integrazione aprile 2026

LOTTO UNICO

[Fg 25 - mappale 55 - sub 122]

Immobile a uso residenziale

Largo Costituzione della Repubblica 2 - Valenza AL

Alessandria, aprile 2026

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

All'udienza in data 5 marzo 2026 il Giudice Dott. Michele DELLI PAOLI, tra le indicazioni avanzate, definiva che la CTU dovesse essere aggiornata come da indicazioni verbalizzate.

In riferimento a quanto sopra indicato, si aggiorna l'elaborato così come segue.

Si prende atto:

- della riunione di procedure tra la 350/2024 e la 16/2026 come da provvedimento assunto dal Giudice Dott. Michele DELLI PAOLI, nell'udienza dello scorso 5 marzo 2026;
- del secondo pignoramento (procedura 16/2026) avanzato nell'anno 2026 e della relativa trascrizione sul nuovo sub 122 (derivante dalla fusione dei sub 102 e 103);
- che in forza della sentenza n. 686/2025 emessa dal Giudice Dott.ssa Pastorino e della relativa trascrizione è stata sanata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.;
- che il creditore procedente è ██████████ (Mandante) e per essa ██████████ (Mandataria) per entrambe le procedure, 350/2024 e 16/2026;
- che il creditore (ipotecario) iscritto sul sub 122 è ██████████. I relativi dati sono confermati dalla certificazione notarile depositata dalla Banca.
- che ██████████ aveva accesso ipoteca sui sub 102 e 103 all'atto della concessione del mutuo, non rinnovando l'iscrizione prima del decorso del ventennio. Per tale motivo ██████████ ad oggi, vanta un credito chirografo benché sui vecchi subalterni 102 e 103 avesse iscritto ipoteca formalmente iscritta.

A seguire si riporta l'elaborato peritale, dove, nella sezione della descrizione del lotto, vengono riportare le aggiornate spese condominiali insolute.

Restano inalterate le altre parti del documento.



SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Categoria: Catasto Urbano

foglio 25, mappale 55 - sub 122- indirizzo Largo Costituzione della Repubblica 2 Valenza AL - piano 2-S2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 183 mq - categoria A/4, classe 7, rendita € 592,63

2. Stato di possesso

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

██████████ nato in ██████████ (██) il ██/██/██ - C.F. ██████████ Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

NO

4. Creditori Iscritti

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Creditori Iscritti: ██████████

5. Comproprietari

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

NESSUNO

6. Misure Penali

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

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

8. Prezzo

LOTTO UNICO [Fg 25 - mappale 55 - sub 122] Immobile a uso residenziale

Valore di perizia pari a 49.000,00 €

LOTTO UNICO
[Fg 25 – mappale 55 – sub 122]
Immobile a uso residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Largo Costituzione della Repubblica 2 – Valenza AL

Immobile a uso residenziale

Quota, tipologia del diritto:

██████████ nato in ██████████ il ████████/██████/██████ - C.F. ████████████████████ - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

NOTA : in data 3 giugno 2015 è deceduta la signora ██████████ moglie di ██████████ la cui eredità è stata devoluta ex lege al coniuge e ai figli ██████████ e ██████████ i quali hanno rinunciato all'eredità con atto dottor ████████ in data 13 luglio 2015 rep. 52512 registrato il 15 luglio 2015 al numero 7212 – denuncia di successione R.G. 3107 del 20 maggio 2016 – R.P. 2214

Identificato al catasto:

Categoria: Catasto Urbano

foglio 25, mappale 55 – sub 122- indirizzo Largo Costituzione della Repubblica 2 Valenza AL - piano 2-S2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 183 mq – categoria A/4, classe 7, rendita € 592,63

Storico catastale:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2016 Pratica n. AL0133669 in atti dal 25/10/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29871.1/2016)

FUSIONE del 10/05/2016 Pratica n. AL0061264 in atti dal 11/05/2016 FUSIONE (n. 13546.1/2016)

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 semi centrale rispetto al tessuto urbano del comune di Valenza, in Largo Costituzione della Repubblica. L'accesso al compendio avviene da portone d'ingresso collocato su largo Costituzione Repubblica che conduce alla scala interna. I locali si trovano al secondo piano e si compongono di un ingresso, che avviene dal terrazzo che è posto a perimetro di tutto l'alloggio, che conduce al corridoio centrale dal quale sono collegate tutte le camere, sala, cucina, bagno. Fa parte del compendio anche un locale adibito a cantina ai piani interrati dello stabile.

Immobile è dotato di impianto di riscaldamento che avviene attraverso caldaia autonoma e una stufa a gas nella camera terminale il corridoio di collegamento avente affaccio su largo Costituzione della Repubblica. E' collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Tutti i servizi primari sono garantiti.

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 D3

Area urbanistica: residenziale/direzionale

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale, Strutture scolastiche, Strutture di commercio al dettaglio, Farmacie, Locali di culto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/direzionale

Principali collegamenti pubblici: Fermate autobus



3. STATO DEI LUOGHI:

Gli immobili sono attualmente occupati con continuità da parte del signor [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) come da certificato di stato di famiglia in data [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

⇒ Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, del 21 settembre 2017 numero reg. part. 871 e reg. gent. 6343:

a FAVORE [REDACTED] [sede in [REDACTED]]

CONTRO [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Quota 83.816,18 €

⇒ Verbale Pignoramento immobili, del 15 gennaio 2025 - rep. 176 emesso da Tribunale Di Alessandria C.F. 80007660063, reg. part. 871 e reg. gen. 242 e verbale pignoramento immobili del 17 gennaio 2026, trascritto il 20 febbraio 2026 ai 1225 RG e 915 RP (riferito all'esecuzione riunita 16/2026)

a FAVORE [REDACTED] [sede in [REDACTED]]

CONTRO [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

IMMOBILE Foglio 25, mappale 55, sub 122 comune di Valenza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: * vedasi note in 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

Il compendio pignorato e distinto catastalmente al Fg 25 - mappale 55 - sub 122 nascente dalla fusione catastale tra i sub 102 e 103, deriva:

In riferimento al solo sub 102

DA

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

A

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

DATI DERIVANTI DA

Atto del 7/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] - Sede ALESSANDRIA Repertorio n. 199027/31604 - COMPRAVENDITA - Trascritto in Alessandria 16/06/2004 n° 3732 reg. part.

In riferimento al solo sub 103

DA

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

A

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

DATI DERIVANTI DA

Atto del 7/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] - Sede ALESSANDRIA Repertorio n. 199027/31604 - COMPRAVENDITA - Trascritto in Alessandria 16/06/2004 n° 37332 reg. part.

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

A
 [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

DATI DERIVANTI DA

Successione R.G. 3107 - R.P. 2214 del 20 maggio 2016 per causa di morte della signora [REDACTED] deceduta in data 3 giugno 2015, la cui eredità è stata devoluta ex lege al coniuge e ai figli [REDACTED] e [REDACTED] i quali hanno rinunciato all'eredità con atto dottor [REDACTED] in data 13 luglio 2015 rep. 52512 registrato il 15 luglio 2015 al numero 7212.

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Edilizia Libera 156/2018 prot. 12734 del 4 luglio 2018 per "rifacimento bagno" rilasciata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

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 Valenza, 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.

Si evidenzia come alla pratica catastale di "FUSIONE del 10/05/2016 Pratica n. AL0061264 in atti dal 11/05/2016 FUSIONE (n. 13546.1/2016) NON è collegata nessuna pratica autorizzativa a livello edilizio come verificato in fase di accesso documentale con il personale dell'ufficio tecnico.

In fase di sopralluogo si è potuto verificare come i precedenti subalterni (102 e 103) costituenti i singoli e distinti alloggi, sono stati messi in comunicazione tra loro, formando un'unica unità immobiliare, attraverso la demolizione di parte della muratura che li teneva separati.

Tale attività, che ha poi condotto alla fusione catastale, doveva essere accompagnata da una pratica edilizia che ne licenziasse la fattibilità.

Pertanto sarà necessario eseguire una pratica in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione urbanistica, il tutto concordando modalità operative e sanzionatorie con l'ufficio tecnico comunale di Valenza.

Si riporta testo della comunicazione pervenuta via mail dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Valenza, [REDACTED] in riferimento alle indicazioni avanzate dal G.E.

-vista la CTU e ritenuto necessario che venga quantificato il costo della sanatoria edilizia necessaria, alla luce del quale aggiornare il prezzo base;

Oggetto: Ric. Tribunale Alessandria n° 350-2024

Buongiorno,
 sulla base della documentazione inviata, se l'intervento realizzato in assenza di titolo risulta essere la sola demolizione di tramezzatura interna per la fusione di due unità immobiliari, alla luce della normativa edilizia/urbanistica e quindi in riferimento al DPR 380/2001 e smi, la sanzione può essere quantificata in €1000 (art.6 bis comma 7 DPR 380/2001 e smi).

Nonostante quanto sopra indicato, si precisa che la quantificazione della sanzione verrà valutata dagli uffici comunali al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria sulla base della documentazione progettuale a corredo della pratica e dell'eventuale evoluzione normativa.

Cordiali saluti

Il giorno lun 26 mag 2025 alle ore 17:36 Davide Silvano <davide.silvano@gmail.com> ha scritto:

Buongiorno
 come da verbale di udienza emesso dal G.E. in data 13 maggio u.s., lo stesso giudice chiede che venga quantificato il costo della sanatoria edilizia riferibile alle attività eseguite in assenza di titolo edilizio abitativo e richiambabili nella fusione di due unità immobiliari tramite la demolizione di una partizione interna che le separava. Resto in attesa di un vostro cortese riscontro in merito.
 Grazie della collaborazione.

Saluti

DS

Geometra Davide Silvano Iscritta Collegio Geometri Alessandria n° 2069 - Iscritto Albo Periti Tribunale di Alessandria n° 161 via Leonardo da Vinci 14/a - 15121 Alessandria - via Rossini 5 - 15060 Basiglio Cellulare 335 7585831 email davide.silvano@gmail.com email certificata davide.silvano@pec.gercoe.it Ai sensi del D. lgs. n. 196/2003, si precisa che le informazioni contenute in questo documento sono uso esclusivo del destinatario. Il contenuto e gli allegati di questo messaggio sono strettamente confidenziali e ne sono vietati la diffusione e l'uso non autorizzato. Qualora il presente messaggio Le fosse pervenuto per errore, Le saremo grati se lo distruggesse e ce ne comunicasse, via e-mail, l'errata ricezione.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti porgo distinti saluti.

arch. [REDACTED]

che per facilitazione di lettura si riporta:

Buongiorno,
sulla base della documentazione inviata, se l'intervento realizzato in assenza di titolo risulta essere la sola demolizione di tramezzatura interna per la fusione di due unità immobiliari, alla luce della normativa edilizia/urbanistica e quindi in riferimento al DPR 380/2001 e smi, la sanzione può essere quantificata in €1000 (art.6 bis comma 7 DPR 380/2001 e smi).

Nonostante quanto sopra indicato, si precisa che la quantificazione della sanzione verrà valutata dagli uffici comunali al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria sulla base della documentazione progettuale a corredo della pratica e dell'eventuale evoluzione normativa.

Cordiali saluti

Pertanto, anche in base a quanto sopra indicato dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Valenza, arch. [REDACTED] il costo della sanatoria, attualmente valutabile, è pari a € 1.000,00

Strumento urbanistico vigente:

P.R.G. del Comune di Valenza
VARIANTE PARZIALE n. 50
Adozione con D.C.C. n. 11 del 29/03/2023
Approvazione con D.C.C. n. 23 del 16/05/2023

LOTTO UNICO
[Fg 25 - mappale 55 - sub 122]
Immobile a uso residenziale

Immobile a uso residenziale, siti in area semi centrale rispetto al tessuto urbano del comune di Valenza, in Largo Costituzione della Repubblica. L'accesso al compendio avviene da portone d'ingresso collocato su largo Costituzione Repubblica che conduce alla scala interna. I locali si trovano al secondo piano e si compongono di un ingresso, che avviene dal terrazzo che è posto a perimetro di tutto l'alloggio, che conduce al corridoio centrale dal quale sono collegate tutte le camere, sala, cucina, bagno. Fa parte del compendio anche un locale adibito a cantina ai piani interrati dello stabile. Si è riscontrato in alcune camere dell'immobile, nella zona del soffitto, il fenomeno di macchie nere di muffa riconducibili all'effetto classico del "ponte termico" che si verifica in caso di mancanza totale di isolamento o insufficiente tra le pareti e/o il soffitto e in ambienti dove si può verificare il contrasto caldo (ambiente riscaldato)/ freddo (ambiente privo di riscaldamento).

Immobile è dotato di impianto di riscaldamento che avviene attraverso caldaia autonoma e una stufa a gas nella camera terminale il corridoio di collegamento avente affaccio su largo Costituzione della Repubblica. E' collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile. Tutti i servizi primari sono garantiti

Il cespite fa parte di complesso condominiale "Giglio" ed a seguito della documentazione prodotta, sia dal legale di parte [redacted] che dal custode, risultano insolute spese per € 10.913,25 aggiornate come comunicazione dello scorso 9 marzo 2026.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni	tipologia: tapparelle materiale: pvc 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 alluminio - AUTONOMO Stufa a gas in una camera
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: collegato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale <u>Allo stato del sopralluogo e presso i competenti uffici comunali, NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.</u>

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	Superficie equivalente
Fg 25 - mappale 55 - sub 122				
Locali P2 [vani principali]: ingresso, cucina, bagni, camere, corridoio	Superficie esterna lorda	180,00 mq	100%	180,00 mq
Locali al PT [pertinenze esterne esclusive]: corte interna	Superficie esterna lorda	15,00 mq	25% di 15,00 mq	3,75 mq
Totale				183,75 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 Valenza;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

VALUTAZIONE	Destinazione	Superficie	Valore	Valore
		equivalente	unitario	complessivo
	Immobile a uso residenziale Fg 25 - mappale 55 - sub 122 - A/4	183,75 mq	300,00 €	55.125,00 €

VALORE DEL LOTTO

55.125,00 €

Adeguamenti e correzioni di stima

Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale: 5 %	2.756,25 €
Riduzione per interventi di manutenzione necessari all'immobile: 3 %	1.653,75 €
Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile/stato di possesso non regolare: 0 %	0,00 €
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia, vizi e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 3 %	1.653,75 €
Riduzione in riferimento a spese condominiali insolute: 0 %	0,00 €
TOTALE da dedurre pari a	6.063,75 €

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 25 - mappale 55 - sub 122]
Immobile a uso residenziale

49.061,25 € arrotondato a

49.000,00 €

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 24/01/2025 - n. T180002 - Richiedente: ██████████

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0061264 del 11/05/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valenza

Largo Costituzione Della Repubblica

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: VAL
Foglio: 25
Particella: 55
Subalterno: 122

Compilata da: ██████████

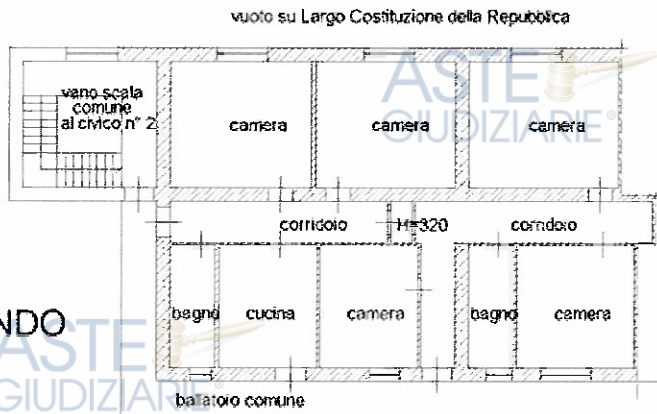
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Alessandria

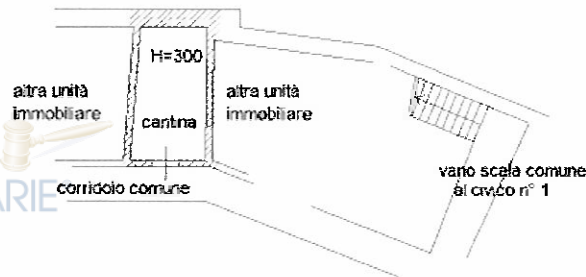
N. 1048

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO



**terrapieno di Largo
Costituzione della Repubblica**



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Copia planimetria in sito

Data: 24/01/2025 - n. T180002 - Richiedente: ██████████

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Strada/lotto al 24/01/2025 - Comune di VALENZA (AL570) - Sez. urbana VAL - Foglio 25 - Particella 55 - Subalterno 122 - LARGO COSTITUZIONI DELLA REPUBBLICA n. 2 Piano 2-82

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®