Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo S.P.A.**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **63/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Corrado Panizza
Codice fiscale: PNZCRD65C04A182V
Studio in: VIA TRIESTE 10 - 15048 VALENZA
Telefono: 0131951387
Fax: 3332709881
Email: corrado.panizza@virgilio.it
Pec: corradopanizza@legalmail.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
omissis C.F. omissis nato ad omissis il omissis proprietà per 1000/1000, foglio Val 50, particella 440, subalterno 5, indirizzo Via Cesare Cunietti n° 33, piano S1-T-1, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, superficie mq. 138, rendita € Euro 453,19

2. Stato di possesso

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Intesa San Paolo S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Cunietti n° 33 - Valenza (AL) - 15048

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 33.055,00 - **si arrotonda ad Euro 33.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Valenza (AL)**
Località/Frazione
Via Cesare Cunietti n° 33

Lotto: 001

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Cesare Cunietti n° 33

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **omissis - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: omissis C.F. omissis nato ad omissis il omissis proprietà per 1000/1000, foglio Val 50, particella 440, subalterno 5, indirizzo Via Cesare Cunietti n° 33, piano S1-T-1, comune Valenza, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 6,5, superficie mq. 138, rendita € Euro 453,19
Derivante da: Vedere allegata visura catastale.
Confini: Cantina; a nord terrapieno cortile; ad est sotto sub 4; a sud part. 608; ad ovest part. 2553 e 2090. Piano Terra; a nord cortile part. 440; ad est sub 4; a sud part. 608; ad ovest part. 2553 e 2090. Piano Primo; A nord vuoto su corte part. 440; ad est sub 4; a sud vuoto part. 608; ad ovest part. 2553 e 2090. Si specifica che i riferimenti dei confini sono stati presi dall'elaborato planimetrico attualmente in atti.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale. Si precisa che sono in corso dei lavori edili. Tali lavori sono stati interrotti ed il cantiere risulta abbandonato. Solamente quando i lavori saranno terminati si potrà eseguire la variazione catastale per rappresentare la nuova planimetria dell'unità abitativa.

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona storica centrale della città di Valenza Po (AL).

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: servizio di negozi e supermercati, tabaccheria (discreta), Servizi ricreativi quali palestre, campi di calcio (discreta), Servizi per la salute quali ospedale, centri medic (discreta), Servizi di pubblica sicurezza quali stazione dei C (discreta)
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Circa 1000 mt., Servizio di autobus Circa 500 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Attualmente l'abitazione risulta inaccessibile ed inabitabile causa il pessimo stato di conservazione e manutenzione. Inoltre sono in corso dei lavori edili ancora da terminare. Il cantiere risulta abbandonato da tempo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa San Paolo S.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guido Zunino di Valenza in data 16/11/2006 ai nn. 66393/10128; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 24/11/2006 ai nn. 10572/2321; Importo ipoteca: € 52.500; Importo capitale: € 35.000; Note: Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Valenza Via Cesare Cunietti 33 Foglio Val 50 part. 440 sub 5 cat A/4. Ipoteca contro omissis in regime di separazione dei beni e in qualità di debitrice non datrice di ipoteca omissis nata a omissis il omissis.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di Intesa San Paolo S.P.A. contro omissis; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep Tribunale di Alessandria in data 07/03/2026 ai nn. 941 iscritto/trascritto a Alessandria in data 02/04/2026 ai nn. 2477/1860; Pignoramento di immobile Comune di Valenza Foglio Val 50 part. 440 sub 5 cat. A/4 R.C. Euro 453,19.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Titolare/Proprietario: omissis nato ad omissis il omissis C.F. omissis proprietario per 1000/1000
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Zunino, in data 05/02/1999, ai nn. 47125; trascritto a Alessandria, in data 16/02/1999, ai nn. 1422/1051.
Note: Il Sig. omissis acquista l'intera proprietà dell'edificio dalle Sig.re omissis e omissis che erano proprietarie della quota di 1/2 ciascuna.

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione n° 7 del 1981
Intestazione: omissis e omissis
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Chiusura di due porte nell'esistente muro di confine ed unione di due finestre.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 29/01/1981 al n. di prot.
Rilascio in data 30/01/1981 al n. di prot. 1400/200

Numero pratica: Autorizzazione n° 64 del 1981
Intestazione: omissis e omissis
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Sostituzione di grossa orditura del tetto con travetti in laterizio cemento e tegole in cotto.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 09/11/1981 al n. di prot.
Rilascio in data 11/11/1981 al n. di prot. 15369/2185

Numero pratica: Dia prot. 16893 del 20-06-2003
Intestazione: omissis
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Rifacimento pavimenti, intonaco, apertura di una finestra, chiusura di due finestre.
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 16893
Rilascio in data 20/06/2003 al n. di prot. 16893
NOTE: Si precisa che tale Dia n° 16893 del 20-06-2003 è stata dismessa con lettera raccomandata prot. 2846 del 30-01-2004. Tali lavori non sono mai stati effettuati.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale agl'atti. Interventi su parti strutturali dell'edificio.
Regolarizzabili mediante: SCIA/PDC in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Variazioni interne che riguardano anche parti strutturali.
progetto e sanzioni stimate: € 8.000,00
Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Attualmente risultano in corso dei lavori edili all'interno della abitazione. Tali lavori comprendono sia delle variazioni planimetriche, rispetto alla planimetria catastale agl'atti, sia degli interventi strutturali. Si precisa che tali lavori risultano essere stati abbandonati.
Non è stato reperito nel Comune di Valenza il titolo abilitativo per i lavori edili precedentemente menzionati.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 23 del 16 - 05 -2023
Norme tecniche di attuazione:	Tavola 13/1 sviluppo centro storico di Valenza. Tipo di intervento art. 17.1. Salvaguardia di tipo B ristrutturazione edilizia nel tessuto storico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si rimanda alle norme di attuazioni art. 17.1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare di civile abitazione inserita in un più ampio fabbricato a forme di corte posta all'interno cortile di via Cunietti n° 33 Valenza. L'abitazione è disposta su tre piani; al piano interrato trova posto la cantina, al piano terra trovano posto due camere ed un ripostiglio. Al piano primo trovano posto due disimpegni una cucina un soggiorno un bagno un ripostiglio, una camera ed un locale cabina armadio. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da una scala esterna. Allo stato attuale sono in corso dei lavori edili interni ancora da terminare. Si precisa che tali lavori edili sono in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1/1 di **omissis- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: omissis - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**
E' posto al piano: S1- Terra - Primo
L'edificio è stato costruito nel: Epoca remota
L'edificio è stato ristrutturato nel: In fase di ristrutturazione ma con lavori fermi da parecchio tempo
ha un'altezza utile interna di circa m. Metri 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. Tre piani complessivi di cui fuori terra n. Due e di cui interrati n. Uno

Stato di manutenzione generale: pessimo
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione con in corso dei lavori edili abbandonati da tempo. Si evidenzia che la scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo risulta avere dei problemi statici. Attualmente l'immobile risulta inagibile ed inabitabile.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **archi e/o volte in muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Plastica e legno** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **scarse** Note: Altra parete in mattoni pieni a vista senza intonaco.
Pavim. Esterna	materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **scarse**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse** Note: Portone di entrata da via Cunietti n° 33 Valenza
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **pessime** Note: La scala risulta avere dei problemi statici.

Impianti:

Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gas alimentazione: **metano**

Idrico alimentazione: **diretta da rete comunale**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	In fase di ristrutturazione ma lavori abbandonati da tempo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Esiste la predisposizione ma non cè la caldaia. Alloggio in ristrutturazione ma con lavori edili interrotti da tempo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricat6o di civile abitazione posto su	sup lorda di pavimento	138,00	1,00	138,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tre piani; piano interrato, piano terra e piano primo.				
		138,00		**138,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato utilizzando la stima diretta o comparativa. Affinchè la stima comparativa vera e propria di un fabbricato civile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verificano le seguenti condizioni o presupposti, e cioè che: 1) Esistano nello stesso quartiere del fabbricato da stimare - o in quartieri a questo assimilabili- altri fabbricati simili per condizioni estrinseche ed intrinseche al fabbricato oggetto di stima; 2) di questi fabbricati simili si conoscono i recenti normali valori di compravendita, 3) esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri si-mili presi a confronto. Facendo poi la media dei predetti parametri si ottiene un più probabile valore di mercato dove si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima.

8.2 Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Metro Quadrato.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
fabbricat6o di civile abitazione posto su tre piani; piano interrato, piano terra e piano primo.	138,00	€ 350,00	€ 48.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 48.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Finale	**€ 48.300,00**
Valore corpo	€ 48.300,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	138,00	€ 48.300,00	€ 48.300,00

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%) € 7.245,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.055,00

si arrotonda ad Euro 33.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita Ordinario

Data generazione:
18-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Corrado Panizza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009