



Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Condominio RESIDENZA EUROPA

Codice fiscale 94012050061

Largo Europa n. 104 – Tortona (AL)

Avv. PELLEGRINI Federico – Via Bandello n. 3, Tortona (AL)



contro:



C.F. / P.IVA 02252790064

in persona del legale rappresentante pro tempore,
con sede legale in Avegno (GE), Via delle Mimose n. 4

¹LAZZARINI PIERO SANDRO - LZZPSN56C28B769A

N° Gen. Rep. 77/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

24-03-2026 ore 10:30



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa BIANCO ELISABETTA

Custode Giudiziario:

Avv. BARBERIS Maria Grazia

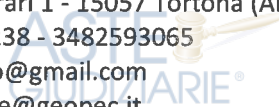
c/o Studio Legale Ferrari – Via Legnano n. 27, Alessandria



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO



Esperto alla stima: Geom. Paolo Arpe
Codice fiscale: RPAPLA68P08L304L
Studio in: Via Calderari 1 - 15057 Tortona (AL)
Telefono: 0131862238 - 3482593065
Email: arpepaolo@gmail.com
Pec: paolo.arpe@geopec.it





SINTESI ELABORATO



1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL) - 15057

Vedi **ALLEGATO 1** (mappa generale)

Lotto: UNICO

Categoria: AUTORIMESSA [C/6]



foglio 42, particella 1071, subalterno 13

indirizzo Via Giuseppe Orsi n. 2/A, piano S2, Comune Tortona, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie 36 mq, rendita € 128,34.

Vedi **ALLEGATI: 2** (visura); **3** (mappa); **4** (planimetria catastale)



2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

LIBERO



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Accessibilità dell'unità immobiliare ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Creditore Iscritto:

CONDOMINIO RESIDENZA EUROPA _ LARGO EUROPA - TORTONA AL - cap 15057

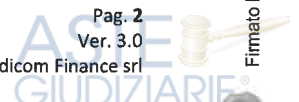
Codice fiscale 94012050061

Creditore Intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Codice fiscale 13756881002

VIA GIUSEPPE GREZAR 14 - ROMA



5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Comproprietari: NESSUNO



6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Misure Penali: ---



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

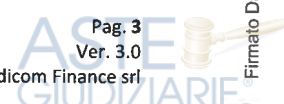


8. PREZZO

Bene: Via Giuseppe Orsi n. 2/A - Tortona (AL)

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: €. 25.000,00



Beni in Comune di Tortona (AL)
Via Giuseppe Orsi n. 2/A

Lotto: UNICO

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

Data di presentazione: 27/03/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

AUTORIMESSA [C6] sita in Tortona (AL) CAP: 15057, Via Giuseppe Orsi n. 2/A

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
- proprietà 1/1

foglio 42, particella 1071, subalterno 13

indirizzo: Via Giuseppe Orsi n. 2/A; piano S2; Comune Tortona (AL), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 36 mq; rendita € 128,34.

Derivante da: Atto del 16/11/2010 Pubblico ufficiale Notaio COLA Maria Paola sede TORTONA (AL) Repertorio n. 18 – COMPRAVENDITA.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Nell'atto notarile del 16/11/2010 si legge che il regolamento di condominio, con le annesse tabelle millesimali e planimetria, è allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona in data 16 febbraio 1995, Repertorio n. 67.142/17.280, registrato a Tortona il 6 marzo 1995 al n. 295.

Vedi **ALLEGATO: 9** (atto notarile)

Coerenze: lo spazio di manovra comune, il muro perimetrale a due lati e l'unità subalterno 14 (altra autorimessa).

CONFORMITÀ CATASTALE

Nessun riscontro di irregolarità significativa.

Vedi **ALLEGATI: 2** (visura catastale) - **4** (planimetria catastale) - **5** (elaborato planimetrico) - **6** (elenco subalterni)

Per quanto sopra **SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliare facente parte del complesso denominato "Residenza Europa", costituito da tre corpi di fabbrica, avente accessi pedonali da Largo Europa civici numeri 104 (centoquattro), 106 (centosei) e 108 (centootto) e da Via Orsi civico numero 2/B (due/B) (Corpo C) e carraio da quest'ultima Via civici numeri 2/A (due/A) e 2/C (due/C).

Il complesso è ubicato nella zona a nord della città, in prossimità della Caserma della Compagnia Carabinieri.

Caratteristiche zona: tra centro storico e periferia.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi limitati ed autorimesse scarse.

Servizi presenti nella zona: commerciali.

Servizi offerti dalla zona: istruzione.

Caratteristiche zone limitrofe: ---

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: ---

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale di Tortona 4 Km circa

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione del 12/08/2015 _ Reg. Gen. n. 2224 / Reg. Part. n. 279

IPOTECA LEGALE del 05/08/2015 – repertorio n. 1976/4815

Pubblico ufficiale: EQUITALIA NORD S.P.A.

A FAVORE: EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano

CONTRO:

BENE IMMOBILE: Tortona (AL) – Foglio 42 Particella 1071 Subalterno 13 (C/6)

Diritto: proprietà 1/1

Capitale: € 49.824,00 _ Totale: € 99.648,00

Iscrizione del 19/11/2021 _ Reg. Gen. n. 3689 / Reg. Part. n. 392

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 18/11/2021 – repertorio n. 6907/4821

Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

A FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma

CONTRO:

BENE IMMOBILE: Tortona (AL) – Foglio 42 Particella 1071 Subalterno 13 (C/6)

Diritto: proprietà 1/1

Capitale: € 186.376,75 _ Totale: € 372.753,50

Trascrizione del 12/12/2024 _ Reg. Gen. n. 4089 / Reg. Part. n. 3225

PIGNORAMENTO del 25/11/2024 – repertorio n. 3882

Autorità emittente: UNEP presso la CORTE D'APPELLO – sede di Milano

A FAVORE: CONDOMINIO RESIDENZA EUROPA sede Tortona (AL)

CONTRO:

BENE IMMOBILE: Tortona (AL) – Foglio 42 Particella 1071 Subalterno 13 (C/6)

Diritto: proprietà 1/1

Somma precettata: € 1.156,45 oltre interessi e spese successive

DERIVANTE DA: decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, emesso dal Giudice di Pace di Tortona il 06/07/2024 n. 230/2024.

Trascrizione del 13/03/2025 _ Reg. Gen. n. 750 / Reg. Part. n. 570

PIGNORAMENTO del 27/02/2025 – repertorio n. 640

Autorità emittente: UNEP - sede di Milano

A FAVORE: CONDOMINIO RESIDENZA EUROPA sede Tortona (AL)

CONTRO: †

BENE IMMOBILE: Tortona (AL) – Foglio 42 Particella 1071 Subalterno 13 (C/6)

Diritto: proprietà 1/1

Somma precettata: € 1.229,41

DERIVANTE DA: decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, emesso dal Giudice di Pace di Tortona il 06/07/2024 n. 480.

[vedi ALLEGATO 11]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Vedi ALLEGATO n. 10 (documenti forniti dallo Studio Amm.ne Immobili Cassola & C. S.r.l. di Tortona).

E-MAIL del 05/02/2026	NON CI SONO SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE.
BILANCI	
Consuntivo _ 2022/2023	544,72 €
Consuntivo _ 2023/2024	544,72 € + 225,06 € = 769,78 €
Consuntivo _ 2024/2025	769,78 € + 3.096,35 € = 3.866,13 €
Preventivo _ 2025/2026	3.866,13 € + 125,18 € = 3.991,31 €¹
¹ Incluse le spese legali e quelle per la procedura esecutiva.	

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

Titolari/Proprietari in ordine cronologico dal passato al presente:

- sino al 13/11/1997

MUTTI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Tortona (AL) – c.f. 00171840069

- dal 13/11/1997 al 21/02/2002

CHIAPPONI RENZO nato a Varzi (PV) il 31/08/1943

compravendita a rogito Notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona in data 13 novembre 1997, Repertorio n. 70.878/18.600, registrato a Tortona il 1° dicembre 1997 al n. 1377 Serie 1V e quivi trascritto il 27 novembre 1997 all'art. 2632.

- dai 21/02/2002 al 16/11/2010

VIAN LOREDANA nata a Tortona (AL) il 29/02/1964

atto a rogito Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 21 febbraio 2002, Repertorio n. 232.220/22.139, registrato a Tortona il giorno 11 marzo 2002 al n. 368 Serie 1V e quivi trascritto il 22 marzo 2002, Rp. n. 758, Rg. n. 992.

atto a rogito Notaio Cola Maria Paola di Tortona in data 16 novembre 2010, Repertorio n. 18/10, registrato a Tortona il giorno 25 novembre 2010 al n. 2223 Serie 1T e quivi trascritto il 26 novembre 2010, Rp. n. 2734, Rg. n. 3986.

Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE

Nell'atto di compravendita del 16/11/2010 (pag. 2) è precisato quanto segue:

"... attesta:

- che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stata iniziata in data antecedente il 1 settembre 1967;
- che successivamente detta unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione, soggetti al rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, denunce di inizio di attività (D.I.A.) o a permessi di costruire, né di interventi da sottoporre a procedura di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive proroghe, integrazioni e modifiche, salvo i lavori di ristrutturazione integrale di cui alla concessione in data 2 dicembre 1991 n. 148/91 e successive varianti n. 25/93 del 1° aprile 1993, n. 130/93 del 13 settembre 1993, n. 55/94 del 21 marzo 1994 e n. 205/94 del 4 ottobre 1994, a seguito delle quali è stato rilasciato dal Comune di Tortona provvedimento all'abitabilità in data 21 ottobre 1994."

IN SINTESI:

- concessione edilizia in data 02/12/1991 n. 148/91 e successive variant;
- variante n. 25/93 del 01/04/1993;
- variante n. 130/93 del 13/09/1993;
- variante n. 55/94 del 21/03/1994;
- variante n. 205/94 del 04/10/1994;
- abitabilità in data 21/10/1994.

7.1 Conformità edilizia

Irregolarità: NESSUNA.

Regolarizzabili mediante: ---

Descrizione delle opere da sanare: ---

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

7.2 Conformità urbanistica

Irregolarità: NESSUNA.

Regolarizzabili mediante: ---

Descrizione delle opere da sanare: ---

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione:

Autorimessa [C6] al piano secondo sottostrada

AUTORIMESSA al piano secondo sotto la strada del complesso denominato "Residenza Europa"; l'accesso all'unità immobiliare è in Via Giuseppe Orsi n. 2/A, attraverso cancello e rampa carrabili.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva LORDA di circa mq **35,00**

E' posto al piano: secondo sotto la strada

L'edificio è stato costruito: in data antecedente il 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato dal: 1991

E' stato autorizzato agibile in data 21/10/1994.

Stato di manutenzione generale: buono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

PORTA	Basculante in lamiera zincata / apertura manuale (il sistema per l'apertura con comando a distanza non è funzionante).
PARETI E SOFFITTO	Al rustico con tinteggiatura.
PAVIMENTO	Piastrelle.
IMPIANTO ILLUMINAZIONE	Esistente / tubazioni esterne / interruttore e punti luce.
SEGNALAZIONI	tracce di umidità.

Vedi **ALLEGATI: 7** (foto esterne) - **8** (foto interne).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991-1994
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori

L'immobile dispone di ascensori	NO
---------------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito alcune misure interne (quelle rese possibili dallo stato dei luoghi). Successivamente è stata calcolata la superficie lorda con l'ausilio della planimetria catastale, considerando: il 100% dei muri perimetrali verso l'esterno; il 50% dei muri a confine con altre unità o con le parti comuni dell'edificio.

ALLEGATO N. 4 (planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale MQ	Coefficiente	Superficie equivalente MQ
AUTORIMESSA	superf. esterna lorda	35,00	1,00	35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: AUTORIMESSA

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetica a vista dell'intero corpo; sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Provinciale di Alessandria;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Servizio Pubblicità Immobiliare;
Uffici del registro di ---;
Ufficio tecnico di ---;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonte 1: operatori locali.

Fonte 2: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Centrale/CENTRO URBANO

Fonte 1: da 600 € a 800 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Fonte 2: da 640 € a 960 € per abitazioni con stato di conservazione normale.

Altre fonti di informazione: nessuna.

8.3 Valutazione:**Autorimessa [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo = € 30.000,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) = € 28.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	35,00	€ 800,00	€ 28.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.000,00
Valore MEDIO (approssimato in difetto)			€ 29.000,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

Riepilogo:

I D	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa [C6]	35,00 mq	€ 29.000,00	€ 29.000,00

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%)	€ 4.350,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.991,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.650,00
---	--------------------

PREZZO APPROSSIMATO PER ECCESSO (+ € 350,00) = € 25.000,00

LIMITI E RISERVE DEL MANDATO

Quanto lo scrivente ha potuto accertare, descrivere e documentare, è riferito alle condizioni dell'unità immobiliare così come è stato possibile osservarla in occasione dei sopralluoghi effettuati il 16/10/2025 (**Allegato 7 / fotografie esterne**) ed il 28/10/2025 (**Allegato 8 / fotografie interne**); nonché alle informazioni ed ai documenti ricevuti/acquisiti.

Inoltre, lo scrivente precisa di aver osservato l'unità immobiliare limitatamente alle possibilità offerte dai luoghi, senza attuare specifiche condizioni per esercitare particolari indagini.

ALLEGATI:

- 1) Mappa generale.
- 2) Visura catastale.
- 3) Estratto della mappa catastale.
- 4) Planimetria catastale con alcune misure interne.
- 5) Elaborato planimetrico del fabbricato.
- 6) Elenco subalterni del fabbricato.
- 7) Fotografie esterne.
- 8) Fotografie interne.
- 9) Atto di compravendita Notaio Cola in data 16/11/2010.
- 10) Rendiconto delle spese di condominio.
- 11) Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16/02/2026.

Tortona, li **18-02-2026**

Geom. Arpe Paolo

