



**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **CONDOMINIO EDERA III**

contro: **[REDACTED]**



N° Gen. Rep. **243/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: Geom. Stefano Mogni  
Codice fiscale: MGNSFN57M06L304M  
Studio in: Via Fracchia 25 - 15057 Tortona  
Email: [mogni.s@libero.it](mailto:mogni.s@libero.it)  
Pec: [stefano.mogni@geopec.it](mailto:stefano.mogni@geopec.it)



**1. Dati Catastali****Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A  
**Categoria:**\* foglio 40 particella 363 con graffata particella 556 subalterno 2 (alloggio al piano terra con cantina al piano seminterrato)

interno 2, piano S1-T, categoria A2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq. 60, rendita € 441,57

\* foglio 40 particella 556 subalterno 18 (box al piano seminterrato)

interno 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 65,13

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A  
**Libero****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**5. Comproprietari****Beni:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057**Lotto:** 001**Corpo:** A

 Comproprietari: Nessuno  
**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 37.000,00

















Beni in Tortona (AL)  
Località/Frazione  
Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A

### Lotto 1

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

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

Identificativo corpo: A.

sito in Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: na [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

\* foglio 40 particella 363 con graffata particella 556 subalterno 2 (alloggio al piano terra con cantina al piano seminterrato)

interno 2, piano S1-T, categoria A2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie mq. 60, rendita € 441,57

Confini: - appartamento: alloggi interni 1 e 3, e vano scala comune.

- cantina: corridoio comune a due lati, vano ascensore e cantina b.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

\* foglio 40 particella 556 subalterno 18 (box al piano seminterrato)

interno 6, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 13, superficie mq. 13, rendita € 65,13

Confini box: box interno nr. 5, disimpegno coperto comune, corridoio comune.

##### Conformità catastale:

A seguito dei sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, risulta verificata la conformità catastale dei beni con quanto riportato nelle planimetrie catastali di riferimento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

#### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione con cantina e box di pertinenza, che fanno parte di una palazzina condominiale situata nella zona residenziale del concentrico abitativo del Comune di Tortona, precisamente in Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**  
Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Trascrizione contro del 10/10/2025 - R.P. 2503 R.G. 3183**  
Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 5328 del 22/09/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: CONDOMINIO EDERA III  
Contro: [REDACTED]  
Immobili siti in TORTONA (AL)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: pagamento Es. 2025/2026 - €. 6.765,14.  
Millesimi di proprietà: -  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -  
Attestazione Prestazione Energetica: presente  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -  
Avvertenze ulteriori: -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato Sig. [REDACTED] per in forza di Denuncia di successione della Sig.ra [REDACTED] (deceduta il 04/09/2023) registrata a Cuneo il 05/04/2024 ai nn. 149019/88888 e trascritta a Tortona il 09/04/2024 RG. nr. 1238 RP nr. 1001. Per la quota di ½ ciascuno i beni erano pervenuti ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] - in forza dell'atto di compravendita contro costituzione di rendita vitalizia alimentare, a rogito Notaio Ottavio Pilotti di Tortona del 10/12/2015 rep. 99045/24548 - trascritto a Tortona il 31/12/2015 RG nr. 3525 RP nr. 2750.

L'appartamento era in origine di proprietà del Sig. [REDACTED] e pervenuto in forza di titoli ultra ventennali e precisamente per atto di donazione con riserva di usufrutto della madre [REDACTED] - a rogito Notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona del 15/03/1982 rep. 38689/8825, trascritto a Tortona il 23/03/1982 RG nr. 888 RP nr. 705; la riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà si verificava in data 01/08/1982, a seguito del decesso della Sig. [REDACTED]

Mentre il box era in origine di proprietà del Sig. [REDACTED] e pervenuto in forza di titoli ultra ventennali e precisamente per atto di divisione con assegnazione a soci a rogito Notaio G. Pernigotti di Tortona del 26/07/1978 rep. 26481/6078 - trascritto a Tortona il 01/08/1978 RG nr. 2048 RP nr. 1635, con il quale si provvedeva alle assegnazioni immobiliari dei soci della "Società Immobiliare Varese di Bottazzi, Consogno e C. Sas" con sede in Tortona.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Dalla documentazione reperita dal sottoscritto, risulta che il condominio dove sono compresi i beni oggetto nella presente Esecuzione Immobiliare, è stato costruito in forza della Licenza Edilizia nr. 170/82

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

rilasciata dal Comune di Tortona in data 27/10/1973 con variante nr. 189/59 del 27/12/1973 – e dichiarata abitabile con provvedimento del 09/09/1975.

Successivamente non sono state rilasciate dal Comune di Tortona ulteriori autorizzazioni edilizie per l'immobile in oggetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B1 – Aree ad alta densità insediativa – art. 15

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione con cantina e box di pertinenza che fanno parte di una palazzina denominata "Condominio Edera III" posta nella zona residenziale del Comune di Tortona in Via Leonardo Da Vinci nr. 12/A, con accesso pedonale e carraio dalla strada comunale antistante.

Il condominio descritto al mappale 556 e 363 del foglio 40, confina: con le particelle 149, 364, 361 e 467.

Gli accessi eseguiti dallo scrivente sul posto hanno permesso di accertare che la palazzina attualmente si presenta in cattivo stato di conservazione; distribuito su cinque piani fuori terra e un piano seminterrato - serviti da vano ascensore. L'edificio è costituito strutturalmente da materiali tipi del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti, caratterizzato da murature portanti in laterizi rifinite con intonaco a civile interno ed esterno, tetto in struttura di legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Mentre internamente l'appartamento che occupa una superficie di circa mq. 60,00, è suddiviso in locali ad uso: cucina, due camere, bagno, con ampio terrazzo di pertinenza di circa mq. 35,00. Si presenta rifinito ad oggi con pareti intonacate al civile tinteggiate, serramenti in legno con tapparelle in pvc, pavimenti parte in marmo e ceramica, porte interne in legno, impianto elettrico di tipo sottotraccia con placche in pvc (non funzionante in quanto sono stati rimossi i lampadari), impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di contabilizzatori.

La piccola cantina distribuita al piano seminterrato ha una superficie di circa mq. 3,00, ed è finita con porta d'accesso in lamiera, pavimentazione in cemento, pareti al grezzo, impianto elettrico non funzionante.

Fa parte inoltre del lotto oggetto d'esecuzione un box di pertinenza distribuito al piano seminterrato, con superficie di circa mq. 13,00; il garage si presenta finito con portone in lamiera, pavimento in cemento, impianto elettrico di tipo esterno non funzionante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Marenco Angelo Christopher- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: nato a Tortona (VC) il 23/07/1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

stima sintetica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Alessandria;  
 Ufficio tecnico di Tortona;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari e tecnici professionisti della zona;  
 Altre fonti di informazione: personale esperienza nel settore immobiliare in cui il sottoscritto opera da oltre quarant'anni.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A.** Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale di oltre quarant'anni nel settore immobiliare, per esprimere una valutazione relativa al lotto oggetto di pignoramento ne ha considerato: l'individuazione e conformazione catastate, caratteristiche e stato di conservazione, superficie dell'alloggio con cantina - e del box, accessi, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona, valutando in particolar modo le richieste del mercato per queste categorie di immobili, ed infine tenuto conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese.

In sintesi per la determinazione del valore del lotto si sono applicati i seguenti valori – tenendo conto degli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire, in particolare nel terrazzo scoperto soprastante i box oggetto di continue infiltrazioni:

- Alloggio (con cantina di pertinenza) mq. 60,00 x €/mq. 500,00
- Terrazzo scoperto mq. 35,00 - €. 2.000,00
- Box auto mq. 13,00 - €. 5.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>			<b>€ 37.000,00</b>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo di vendita del lotto per la quota intera nello stato di "libero": **€ 37.000,00**

**Allegati**

stralcio PRG, stralcio mappale, planimetrie, visura Agenzia del Territorio, visura conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:

16-01-2026

L'Esperto alla stima

**Geom. Stefano Mogni**