

**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

<sup>1</sup>LAZZARINI 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.
<b>BILANCI</b>	
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 € = <b>3.991,31 €<sup>1</sup></b>
<sup>1</sup> 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.



- dal 16/11/2010 ad oggi

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.



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
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
<b>Valore MEDIO (approssimato in difetto)</b>			<b>€ 29.000,00</b>
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.000,00

**Riepilogo:**

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

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> , 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:	<b>€ 24.650,00</b>
---	--------------------

**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, lì 18-02-2026

Geom. Arpe Paolo

