

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **TICINO SPV SRL E PER ESSA TARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT SRL**

contro: - **OMISSIS** - -  
**OMISSIS** -

N° Gen. Rep. **197/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**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  
**Pec:** stefano.mogni@geopec.it





## SINTESI ELABORATO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**- OMISSIS - - OMISSIS -**

\* foglio **39**, particella **11**, subalterno **3**,

piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie mq. 86, rendita € €. 413,17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Libero**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Brigata nr. 6/b - Tortona (AL) - 15057

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 40.000,00



Beni in **Tortona (AL)**  
Via Brigata nr. 6/B

## 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 Brigata nr. 6/b

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **OMISSIS** - - **OMISSIS** - - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - **OMISSIS** - - Ulteriori informazioni sul debitore: - **OMISSIS** -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - **OMISSIS** - -

**OMISSIS** -, NCEU - Comune di

TORTONA

\* foglio 39, particella 11, subalterno 3, (alloggio ad uso civile abitazione con cantina di pertinenza)

piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie mq. 86, rendita €. 413,17

- Alloggio confini: ingresso condominiale - vano scala comune - cortile a due lati.

- Cantina confini: corridoio comune - terrapieno a due lati - cantina n. 12.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente risultano alcune difformità all'interno dell'alloggio oggetto della presente, quali:

- demolizione tramezza nella cucina,
- spostamento porta nel soggiorno,
- localizzazione diversa del balcone esterno.

Regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale tipo DOCFA

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

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano terra con cantina al piano interrato - che fa parte di una palazzina condominiale denominata "Condominio BELLINGERI" - situata nella zona residenziale del Comune di Tortona in Via Brigata civico nr. 6/B, compresa la quota proporzionale su tutte le parti comuni che sono comprese nel condominio (sedime cortilizio, vano scala, ascensore...).



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

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. **Trascrizione a favore e contro** del 15/01/1988 - R.P. 150 R.G. 187  
Pubblico ufficiale PERNIGOTTI GIUSEPPE Repertorio 52757/12654 del 30/12/1987  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
A favore: BELLINGERI Elsa  
Contro: BELLINGERI Bruna
2. **Trascrizione contro** del 29/10/2001 - R.P. 2361 R.G. 3243  
Pubblico ufficiale OTTAVIO PILOTTI Repertorio 76389/14214 del 09/10/2001  
IPOTECA TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
A favore: POGGIO Vanda  
Contro: BELLINGERI Elsa  
Immobili siti in TORTONA (AL)  
SOGGETTO VENDITORE
3. **Trascrizione a favore** del 05/05/2006 - R.P. 1174 R.G. 1841  
Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Repertorio 115868/29330 del 18/04/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
A favore: - OMISSIS - -  
OMISSIS - Contro: POGGIO  
Vanda Immobili siti in  
TORTONA (AL) SOGGETTO  
ACQUIRENTE
4. **Iscrizione contro** del 05/05/2006 - R.P. 376 R.G. 1842  
Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE Repertorio 115869/29331 del 18/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore: UNICREDIT BANCA S.P.A.  
Contro: - OMISSIS - -  
OMISSIS - Immobili siti in  
Tortona (AL) SOGGETTO  
DEBITORE
5. **Trascrizione contro** del 07/08/2023 - R.P. 1988 R.G. 2539  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI ALESSANDRIA Repertorio 3359 del  
13/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: TICINO SPV S.R.L.  
Contro: - OMISSIS - -  
OMISSIS - Immobili siti in



Tortona (AL)



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

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:** ad oggi per la gestione anno 2022/2023 la Sig.ra Fiorlini è debitrice per la somma di €. 2.025,00

**Millesimi di proprietà:** millesimi 57,44

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** -

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

Il bene è pervenuto alla Sig.ra - *OMISSIS* - - *OMISSIS* - dalla Sig.ra *POGGIO Vanda*, in forza di Atto di com-pravendita a rogito Notaio Giuseppe Mussa in data 18/04/2006 - repertorio nr. 115868 raccolta nr. 29330; registrato ad Alessandria in data 02/05/2006 al nr. 1939 vol. 1T.

Mentre alla Sig.ra *POGGIO Vanda* il bene è pervenuto dalla Sig.ra *BELLINGERI Elsa*, in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Ottavio Pilotti in data 09/10/2001 repertorio nr. 76389.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla documentazione reperita dallo scrivente risulta che la palazzina residenziale dove è situato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata costruita in forza di autorizzazione per Esecuzione di lavori edilizi privati in data 19/04/1963 nr. 82, e successiva Licenza di Abitabilità nr. 12/1964;

Dopo tale data non sono più stati eseguiti interventi edilizi che richiedessero autorizzazioni comunali, ad eccezione della demolizione di due tratti di tramezze interne, per le quali dovrà essere presentata apposita pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento di una sanzione amministrativa pari a €. 1.000,00.

**7.1 Conformità edilizia:**

Lo scrivente non può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	<b>Zone B - Aree consolidate e di completamento residenziale - "B1" - Aree ad alta densità insediativa</b>

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano terra con cantina al piano interrato, e quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato.

L'alloggio fa parte di una palazzina condominiale ad uso abitativo - distribuita su sei piani fuori terra e un piano interrato, situata nella zona centrale ad uso residenziale del Comune di Tortona, in Via Brigata nr. 6/B - servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967, e si presenta costituito da materiali tipici del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti; l'unità abitativa è distribuita internamente con locali ad uso, soggiorno-cucina-due camere e bagno - di superficie complessiva di circa mq. 80,00, oltre un piccolo balcone aggettante la cucina di superficie mq. 2,00.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente risulta che l'immobile ad oggi si presenta in cattivo stato di



conservazione, finito internamente con pareti intonacate al civile tinteggiate, serramenti in legno con tap-parelle in pvc, pavimenti in laminato, bagno con rivestimento in ceramica, impianto elettrico di tipo sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di contabilizzatori.

La cantina di superficie mq. 6,00 è posta al piano interrato, e servita da scala interna - finita con pavimento in cemento, pareti al grezzo, porta in lamiera, e impianto elettrico di tipo esterno.

È compreso nel rogito notarile di proprietà dell'esecutata, una porzione di area cortilizia ad uso esclusivo destinato a stenditoio (come meglio si evince nella planimetria allegata all'atto - Notaio Giuseppe Pernigotti del 30/12/1987 - rep. 52757/12654).

Mentre sono in uso comune - il cortile identificato ai mappali 11, 12 e 659, - la cantina identificata con il mappale 11 sub. 19, precisando che l'intera area cortilizia ad uso commune è gravata da servitù di passaggi pedonale e con veicoli, a vantaggio delle autorimesse dalla A alla H - dei ripostigli dal nr. 1 al nr. 7 - dei posti macchina dal nr. 1 al nr. 9, nonché della Villa adiacente con il rispettivo sedime.

Inoltre il vano cantina adiacente la centrale termica (mapp. 11 sub. 19) è gravato da servitù di passaggio per l'accesso e il recesso alla e dalla centrale termica.

Attualmente l'alloggio non viene utilizzato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - OMISSIS - - OMISSIS -- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - OMISSIS - - Ulteriori informazioni sul debitore: nata in - OMISSIS -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 bene oggetto della presente perizia ne ha considerato: l'individuazione e la conformazione catastale, le caratteristiche e lo stato di conservazione, gli accessi, le servitù, il valore di mercato per immobili consimili, il giudizio di valenti mediatori della zona; ed inoltre ha dovuto tenere conto in particolare delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dall'intero paese, ed infine delle spese conseguenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene.

**Destinazione**

**Superficie Equivalente**

**Valore Unitario**

**Valore Complessivo**



Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 40.000,00
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: € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 40.000,00

**Allegati**

Stralcio mappale, planimetria, visura Agenzia del territorio, Visura Conservatoria, documentazione fotografica.

Parcella CTU

Data generazione:  
15-11-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Mogni**

