

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: 

contro:

N° Gen. Rep. **283/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - APPARTAMENTO - A

Lotto 002 - APPARTAMENTO - B

Esperto alla stima: Geom Enrico Greco
Codice fiscale: GRCNRC82M24A182T
Studio in: P.zza g. Verdi 4A - Sale
Telefono: 0131/847049
Fax: 0131/845340
Email: studiogrecoenrico@libero.it
Pec: enrico.greco@geopec.it

SINTESI ELABORATO**1. Dati Catastali****Bene:** - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO - A**Corpo:** APPARTAMENTO - A**Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]**

nato a () il c.f. : - Proprieta'
 per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 483, subalterno 9, scheda cata-
 stale PRESENTE, indirizzo CASCINA RECARANO SNC, piano 1, comune BERZANO DI TORTONA,
 categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, superficie 84 mq, rendita € 247,90

Categoria: Autorimessa [C6]

nato a () il c.f. : per la quota
 indivisa di 53/1000
 Foglio 2 mappale 483 subalterno 2 classe U consistenza 168 mq. R.C. 321,03
 Comune BERZANO DI TORTONA
 Indirizzo CASCINA RECARANO – piano S1 -

Categoria: Palestra [C2] catastalmente dichiarata come magazzino/deposito

nato a () il c.f. : per la quota
 indivisa di 53/1000
 Foglio 2 mappale 483 subalterno 14 classe U consistenza 76 mq. R.C. 90,28
 Comune BERZANO DI TORTONA
 Indirizzo CASCINA RECARANO – piano S1 -

Categoria: Casa del custode [A2] Abitazione di tipo civile

nato a () il c.f. : per la quota
 indivisa di 53/1000
 Foglio 2 mappale 483 subalterno 15 classe U consistenza 2,5 vani. R.C. 154,94
 Comune BERZANO DI TORTONA
 Indirizzo CASCINA RECARANO - piano S1 -

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B**Corpo:** APPARTAMENTO – B**Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]**

nato a () il c.f. : - Proprieta'
 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 483, subalterno 16, scheda cata-
 stale PRESENTE, indirizzo CASCINA RECARANO SNC, piano 1, comune BERZANO DI TORTONA, cate-
 goria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 76, rendita € 216,91

Categoria: Autorimessa [C6]

nato a () il c.f. : per la quota
 indivisa di 52,97/1000
 Foglio 2 mappale 483 subalterno 2 classe U consistenza 168 mq. R.C. 321,03

Comune BERZANO DI TORTONA
Indirizzo CASCINA RECARANO – piano S1 -

Categoria: Palestra [C2] catastalmente dichiarata come magazzino/deposito

nato a () il c.f. : per la quota
indivisa di 52,97/1000
Foglio 2 mappale 483 subalterno 14 classe U consistenza 76 mq. R.C. 90,28
Comune BERZANO DI TORTONA
Indirizzo CASCINA RECARANO – piano S1 -

Categoria: Casa del custode [A2] Abitazione di tipo civile

nato a () il c.f. : per la quota
indivisa di 52,97/1000
Foglio 2 mappale 483 subalterno 15 classe U consistenza 2,5 vani. R.C. 154,94
Comune BERZANO DI TORTONA
Indirizzo CASCINA RECARANO - piano S1 -

2. Stato di possesso

Bene: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Corpo: APPARTAMENTO - A
Libero

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B
Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

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

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Corpo: APPARTAMENTO - A
Creditori Iscritti

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B

Creditori Iscritti

5. Comproprietari

Beni: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Corpo: APPARTAMENTO - A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Corpo: APPARTAMENTO - A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Corpo: APPARTAMENTO - A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Corpo: APPARTAMENTO - B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Cascina Recarano snc - Berzano Di Tortona (AL) - 15050

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

Valore complessivo intero: 46.685,00

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

Valore complessivo intero: 43.650,50

Beni in Berzano Di Tortona (AL)
Località/Frazione Cascina Recarano snc

Lotto: 001 - APPARTAMENTO - A

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

Data di presentazione: 17-10-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO - A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cascina Recarano snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ' - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a () il c.f.:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 483, subalterno 9, scheda catastale PRESENTE, indirizzo CASCINA RECARANO SNC, piano 1, comune BERZANO DI TORTONA, categoria A/2, classe U, consistenza 4 vani, superficie 84 mq, rendita € 247.90

Derivante da: Atto del 08/03/2007 Pubblico ufficiale Repertorio n. 26621 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 763.1/2007 Reparto PI di TORTONA in atti dal 22/03/2007

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 482, mappale 484, mappale 486, mappale 488 e strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 9 dispone di una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente a livello di tamponature interne. La camera da letto e il servizio igienico hanno una superficie interna maggiore rispetto a quella denunciata nella planimetria.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre eseguire un nuovo rilievo in loco, rappresentando le tamponature correttamente e la distribuzione corretta degli spazi. Camera da letto e bagno in particolar modo.

pratica DOCFA : € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Note: Per tale unità il CTU fa presente che l'altezza interna in loco è pari a mt. 2,66 e non 2,70 come indicato nella planimetria. Si precisa inoltre che l'altezza interna minima consentita ai fini dell'abitabilità è pari a mt. 2,70. L'immobile dispone comunque di un certificato di agibilità ma prima di depositare documentazione utile alla sua regolarizzazione occorre prendere appuntamento con il Tecnico Comunale e verificare la fattibilità della pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto di sopra descritto NON si dichiara la regolarità catastale.

Quota e tipologia del diritto

Quota parte di 53/1000 – quota indivisa – AUTORIMESSA -

APPARTAMENTO - A
Box auto Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 2
Posto al piano S1
Sviluppa una superficie complessiva di 168,00 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 0,00
Note: Bene censito come subalterno 2 di cui proprietà risulta essere di tutti i condòmini ad utilizzo comune.
Trattasi di un'autorimessa presente al piano seminterrato avente un'altezza effettiva di mt. 3,62, una lunghezza di mt. 16,70 e una larghezza di mt. 10,00
E' presente una planimetria catastale regolarmente depositata ma erroneamente è stata indicata un'altezza di mt. 2,70, mentre la sua disposizione interna è regolarmente indicata. Tale planimetria è stata depositata il 02.08.2005 con prot. AL0127135
E' regolarizzabile mediante deposito di nuova planimetria, verificando però prima del deposito la situazione comunale.
Costo stimato per tale regolarizzazione € 500,00
Caratteristiche :
Dall'esterno è accessibile tramite portone scorrevole apribile manualmente, il box auto è pavimentato e l'illuminazione proviene da due grandi finestre e un punto luce.
Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano ".

Quota e tipologia del diritto

Quota parte di 53/1000 – quota indivisa – PALESTRA -

APPARTAMENTO - A
Palestra Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 14
Posto al piano seminterrato
Sviluppa una superficie complessiva di 76,00 mq
Destinazione urbanistica: commerciale
Valore a corpo: € 0,00
Note: Bene censito come subalterno 14 di cui proprietà risulta essere di tutti i condòmini ad utilizzo comune.
Trattasi di unico locale censito come locale di deposito - materiali sportivi
Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che è presente una palestra a disposizione di tutti i condòmini, con vari attrezzi all'interno. Sono presenti anche due bagni ciechi, separati uno dall'altro, adibiti anche a spogliatoio. La planimetria catastale è depositata all'interno della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. La sua disposizione interna non è correttamente indicata, in quanto è presente un pilastro di sostegno al centro della palestra che nella planimetria non è stato inserito.
E' regolarizzabile mediante deposito di nuova planimetria, depositando

un nuovo DOCFA

Prima del deposito occorre rivedere le planimetrie depositate al Comune.

Costo stimato per tale regolarizzazione € 500,00

Caratteristiche :

Internamente il locale è pavimentato, con pareti tinteggiate, impianto elettrico ed idraulico.

Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

Quota e tipologia del diritto

Quota parte di 53/1000 – quota indivisa – CASA DEL CUSTODE -

APPARTAMENTO
casa del custode

- A

Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 15

Posto al piano seminterrato

Svilupa una superficie complessiva di 50,00 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 0,00

Note: Trattasi di un bene censito e di proprietà di tutti i condòmini ad utilizzo comune.

L'unità è adibita come piano abitativo ed è attualmente occupata dal custode che si occupa delle manutenzioni della struttura.

Internamente è composta da ingresso su cucina/soggiorno, un antibagno con bagno e una camera da letto. La planimetria catastale è depositata all'interno dell'Agenzia delle Entrate ma non è correttamente indicata in quanto la disposizione interna e le bucatore esterne sono differenti rispetto alla situazione attuale.

E' regolarizzabile mediante deposito di SCIA IN SANATORIA al Comune depositando corrette planimetrie catastali e successivamente regolarizzando la planimetria catastale.

Costo stimato per tale regolarizzazione € 1.000,00

Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Berzano di Tortona è un comune italiano di 153 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte, situato sullo spartiacque tra la valle del torrente Grue e quella del Curone.

Caratteristiche zona: agricola esclusiva

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto, non occupato, e parzialmente ammobiliato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ;
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di [REDACTED] data
21/05/2012 ai nn. 1723/995; Iscritto/trascritto a Tortona in data 22/05/2012 ai nn. 1646/162;
Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto di sequestro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da:
Decreto di sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Tortona in data 14/05/2013 ai nn. 247
iscritto/trascritto a Tortona in data 15/05/2013 ai nn. 1524/1119; Decreto di sequestro emesso
dal Tribunale di Tortona a firma del G.I.P. [REDACTED] ordine al procedimento penale
[REDACTED] accesso presso la Procura della Repubblica di Tortona.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 11/07/2014 ai nn. 8265; I-
scritto/trascritto a Tortona in data 16/01/2015 ai nn. 133/9; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pavia in data 21/10/2015 ai nn. 2588;
iscritto/trascritto a Tortona in data 14/01/2016 ai nn. 70/9; Importo ipoteca: € 210.000,00; Im-
porto capitale: € 159.177,42.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pavia in data 23/02/2016 ai nn. 2012;
iscritto/trascritto a Tortona in data 08/04/2016 ai nn. 893/127; Importo ipoteca: € 134.000,00;
Importo capitale: € 112.182,29.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: Verbale di pigno-
ramento immobili ; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 27/10/2022 ai nn. 4902 iscrit-
to/trascritto a Tortona in data 24/11/2022 ai nn. 3865/2842.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO - A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Riguardo la contabilità dell'esercizio al

31.12.2022 si rileva che le uscite della gestione ammontano a € 38.679,44.

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: Per quanto riguarda il debito residuo al 31.12.2022 (consuntivo ultimo approvato) il debito residuo ammonta a € 1.411,30

Millesimi di proprietà: i millesimi di proprietà ammontano a 36,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'appartamento non è dotato di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

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

Titolare/Proprietario: ha acquistato la piena proprietà da proprietario/i ante ventennio al **12/07/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 24/12/1994, ai nn. 66197/17202; trascritto a Tortona, in data 30/12/1994, ai nn. 3237/2398.
Note: I beni descritti in tale Atto non si riferiscono agli attuali dati catastali indicati nel pignoramento ma alle particelle originali prima del frazionamento.

Titolare/Proprietario: conferisce alla dal **12/07/1997** al **08/03/2007** . In forza di atto tra vivi - conferimento in società - a rogito di in data 12/07/1997, ai nn. 16675/183931; trascritto a Tortona, in data 29/08/1997, ai nn. 2406/1858.

Note: I beni descritti in tale Atto non si riferiscono agli attuali dati catastali indicati nel pignoramento ma alle particelle originali prima del frazionamento.

Titolare/Proprietario: acquista dalla con sede in (AI) dal **08/03/2007** ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio in data 08/03/2007, ai nn. 26621/9595; trascritto a Tortona, in data 21/03/2007, ai nn. 1240/763.

Note: Con tale Atto si dichiara di approvare il Regolamento Condominiale RECARANO con particolare riferimento alla descrizione delle parti comuni. Inoltre si dichiara di essere a conoscenza del vincolo edilizio unilaterale di cui all'Atto in data 17.10.1998 REP. nr. 196193/17850 Notaio VINCENZO Esposito trascritto all'Ufficio di Tortona il 16.11.1998 R.G. 3565 R.P. 2632 vincolo riferito alle particelle 8 e 9 del foglio 2

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia nr. 1080 del 12.09.1994

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: Licenza edilizia nr. 547 del 20.04.1995

Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: Concessione Edilizia nr. 04.01 del 24.05.2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: D.I.A. prot. 844 del 14.06.2005
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Numero pratica: Condono Edilizio
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1673

Numero pratica: Condono Edilizio
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1674

Numero pratica: Condono Edilizio
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1675

Numero pratica: DIA in variante
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 1763

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre eseguire un nuovo rilievo in loco, rappresentando le tamponature correttamente e la distribuzione corretta degli spazi.
Camera da letto e bagno in particolar modo.
SCIA IN SANATORIA: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra dichiarato NON si dichiara la conformità comunale

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO - A

Sulle colline tortonesi, più precisamente a Berzano di Tortona, è stata riqualificata una vecchia Cascina denominata Cascina Recarano. Su tale immobile sono stati effettuati dei lavori di muratura e ristrutturazioni che hanno portato la creazione di appartamenti su vari piani. Il complesso fa parte di un contesto condominiale denominato Condominio Recarano.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di parte - **Piena proprietà**Cod. Fiscale: 1 - **Residenza:**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**E' posto al piano: **PRIMO**L'edificio è stato costruito nel: **ante 67**L'edificio è stato ristrutturato nel: **1994**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **subalterno 9** ; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,98**L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **0** e di cui interrati n. **0**Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità contraddistinta con il subalterno 9 è un bilocale al piano primo internamente composto da ingresso, corridoio, una camera da letto e un bagno. Le sue caratteristiche interne sono le seguenti : porta blindata, pavimentazione in piastrelle, serramenti in legno a vetro doppio, riscaldamento autonomo a gas GPL, zanzariere, rivestimenti in piastrelle di ceramica, solai con travature in legno.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Per tutti gli appartamenti è stata fatta una dichiarazione di conformità degli impianti. Il presente documento è depositato presso gli Uffici Comunali all'interno della pratica di agibilità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	semiautonoma a gas GPL
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Presso gli Uffici Comunali è depositato un certificato di prevenzione incendi (RIF. PRATICA 26653) dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito delle misurazioni. La valutazione del bene oggetto di pignoramento verrà calcolata tenendo in considerazione la muratura esterna lorda calcolata al 100% ed è comprensiva di tutti i beni comuni indicati nella sezione " Pertinenze ".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	83,00	1,00	83,00
		83,00		83,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Pertinenze LOTTO 1 – APPARTAMENTO A - :

APPARTAMENTO - A

1. Cortile

Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 1

Posto al piano terra

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 0,00

Note: Bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 483 e mappale 490 comprensivo di forno a legna e cortile. Tale subalterno confina con il mappale 482, 484, 486 e strada vicinale. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

APPARTAMENTO	-	A	
2. Tettoia			<p>Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 3 Posto al piano S1-T-1-2 Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 0,00 Note: Trattasi di bene comune non censibile riguardante locali di sgombero, vani scala, porticati, terrazzi comuni ai subalterni 2 - 4 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 20 del mappale 483. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "</p>
APPARTAMENTO	-	A	
3. locale di sgombero			<p>Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 13 Posto al piano S1 - 1 - 2 Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 0,00 Note: Trattasi di bene comune non censibile riguardante locali di sgombero, porticati, scale, vani scala. Tale bene è comune ai subalterni 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 del mappale 483. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "</p>
APPARTAMENTO	-	A	
4. Piscina			<p>Identificato al n. foglio 2 mappale 490 subalterno 3 Posto al piano terra Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € 0,00 Note: E' un bene comune non censibile, trattasi di area cortilizia e piscina comune a tutti gli aventi diritto del mappale 483 e 490. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano ".</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Berzano di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO - A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso Tettoia, con annesso locale di sgombero, con annesso Box, con annesso Palestra, con annesso casa del custode, con annesso Piscina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	83,00	€ 700,00	€ 58.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.100,00
Valore corpo			€ 58.100,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO - A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso Tettoia, con annesso locale di sgombero, con annesso Box, con annesso Palestra, con annesso casa del custode, con annesso Piscina	83,00	€ 58.100,00	€ 58.100,00

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%) € 8.715,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.685,00

Lotto: 002 - APPARTAMENTO - B

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

Data di presentazione: 17-10-2022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO - B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cascina Recarano snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a () il c.f. :

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 2, particella 483, subalterno 16, scheda catastale PRESENTE, indirizzo CASCINA RECARANO SNC, piano 1, comune BERZANO DI TORTONA, categoria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie 76, rendita € 216,91

Derivante da: Atto del 08/03/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 26621 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 763.1/2007 Reparto PI di TORTONA in atti dal 22/03/2007

Confini: da NORD ed in senso orario mappale 482, mappale 484, mappale 486, mappale 488 e strada vicinale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 16 dispone di una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente a livello di porte interne. La porta del bagno è sfalsata rispetto a quella indicata in planimetria, di conseguenza la porta d'ingresso della camera da letto è più arretrata, consentendo un ingresso più ampio rispetto a quella denunciata nella planimetria.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa altezza interna rappresentata

DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto di sopra dichiarato NON si dichiara la regolarità catastale.

Quota e tipologia del diritto

Quota parte di 52,97/1000 – quota indivisa – AUTORIMESSA -

APPARTAMENTO - B

Box auto

Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 2

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 168,00 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 0,00

Note: Bene censito come subalterno 2 di cui proprietà risulta essere di tutti i condòmini ad utilizzo comune.

Trattasi di un'autorimessa presente al piano seminterrato avente un'altezza effettiva di mt. 3,62, una lunghezza di mt. 16,70 e una larghezza di mt. 10,00

E' presente una planimetria catastale regolarmente depositata ma erroneamente è stata indicata un'altezza di mt. 2,70, mentre la sua disposizione interna è regolarmente indicata. Tale planimetria è stata depositata il 02.08.2005 con prot. AL0127135

E' regolarizzabile mediante deposito di nuova planimetria, verificando però prima del deposito la situazione comunale.

Costo stimato per tale regolarizzazione € 500,00

Caratteristiche :

Dall'esterno è accessibile tramite portone scorrevole apribile manualmente, il box auto è pavimentato e l'illuminazione proviene da due grandi finestre e un punto luce.

Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano ".

Quota e tipologia del diritto

Quota parte di 52,97/1000 – quota indivisa – PALESTRA -

APPARTAMENTO

-

B

Palestra

Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 14

Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 76,00 mq

Destinazione urbanistica: commerciale

Valore a corpo: € 0,00

Note: Bene censito come subalterno 14 di cui proprietà risulta essere di tutti i condòmini ad utilizzo comune.

Trattasi di unico locale censito come locale di deposito - materiali sportivi

Al momento del sopralluogo si è potuto constatare che è presente una palestra a disposizione di tutti i condòmini, con vari attrezzi all'interno. Sono presenti anche due bagni ciechi, separati uno dall'altro, adibiti anche a spogliatoio. La planimetria catastale è depositata all'interno della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate. La sua disposizione interna non è correttamente indicata, in quanto è presente un pilastro di sostegno al centro della palestra che nella planimetria non è stato inserito.

E' regolarizzabile mediante deposito di nuova planimetria, depositando un nuovo DOCFA

Prima del deposito occorre rivedere le planimetrie depositate al Comune.

Costo stimato per tale regolarizzazione € 500,00

Caratteristiche :

Internamente il locale è pavimentato, con pareti tinteggiate, impianto elettrico ed idraulico.

Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano ".

Quota e tipologia del diritto**Quota parte di 52,97/1000 – quota indivisa – CASA DEL CUSTODE -**APPARTAMENTO
casa del custode

- B

Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 15

Posto al piano seminterrato

Sviluppa una superficie complessiva di 50,00 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 0,00

Note: Trattasi di un bene censito e di proprietà di tutti i condòmini ad utilizzo comune.

L'unità è adibita come piano abitativo ed è attualmente occupata dal custode che si occupa delle manutenzioni della struttura.

Internamente è composta da ingresso su cucina/soggiorno, un antibagno con bagno e una camera da letto. La planimetria catastale è depositata all'interno dell'Agenzia delle Entrate ma non è correttamente indicata in quanto la disposizione interna e le bucatore esterne sono differenti rispetto alla situazione attuale.

E' regolarizzabile mediante deposito di SCIA IN SANATORIA al Comune depositando corrette planimetrie catastali e successivamente regolarizzando la planimetria catastale.

Costo stimato per tale regolarizzazione € 1.000,00

Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Berzano di Tortona è un comune italiano di 153 abitanti della provincia di Alessandria in Piemonte, situato sullo spartiacque tra la valle del torrente Grue e quella del Curone.

Caratteristiche zona: agricola esclusiva**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era vuoto, non occupato, e parzialmente ammobiliato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito [REDACTED] data
 21/05/2012 ai nn. 1723/995; Iscritto/trascritto a Tortona in data 22/05/2012 ai nn. 1646/162;
 Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto di sequestro a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
 Decreto di sequestro preventivo; A rogito di Tribunale di Tortona in data 14/05/2013 ai nn. 247
 iscritto/trascritto a Tortona in data 15/05/2013 ai nn. 1524/1119; Decreto di sequestro emesso
 dal Tribunale di Tortona a firma del G.I.P. [REDACTED] ordine al procedimento penale
 [REDACTED] acceso presso la Procura della Repubblica di Tortona.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Asti in data 11/07/2014 ai nn. 8265; I-
 scritto/trascritto a Tortona in data 16/01/2015 ai nn. 133/9; Importo capitale: € 300.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pavia in data 21/10/2015 ai nn. 2588;
 Iscritto/trascritto a Tortona in data 14/01/2016 ai nn. 70/9; Importo ipoteca: € 210.000,00; Im-
 portato capitale: € 159.177,42.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pavia in data 23/02/2016 ai nn. 2012;
 Iscritto/trascritto a Tortona in data 08/04/2016 ai nn. 893/127; Importo ipoteca: € 134.000,00;
 Importo capitale: € 112.182,29.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pigno-
 ramento immobili; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 27/10/2022 ai nn. 4902 iscrit-
 to/trascritto a Tortona in data 24/11/2022 ai nn. 3865/2842.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO - B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Riguardo la contabilità dell'esercizio al
 31.12.2022 si rileva che le uscite della gestione ammontano a € 38.679,44.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
 to della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Per
 quanto riguarda il debito residuo al 31.12.2022 (consuntivo ultimo approvato) il debito residuo
 ammonta a € 1.524,51

Millesimi di proprietà: i millesimi di proprietà ammontano a 38,13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'appartamento non è dotato di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno

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

Titolare/Proprietario: ha acquistato la piena proprietà da **proprietario/i ante ventennio al 12/07/1997**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 24/12/1994, ai nn. 66197/17202; trascritto a Tortona, in data 30/12/1994, ai nn. 3237/2398.
Note: I beni descritti in tale Atto non si riferiscono agli attuali dati catastali indicati nel pignoramento ma alle particelle originali prima del frazionamento.

Titolare/Proprietario: conferisce alla [redacted] dal 12/07/1997 al 08/03/2007. In forza di atto tra vivi - conferimento in società - a rogito [redacted] in data 12/07/1997, ai nn. 16675/183931; trascritto a Tortona, in data 29/08/1997, ai nn. 2406/1858.
Note: I beni descritti in tale Atto non si riferiscono agli attuali dati catastali indicati nel pignoramento ma alle particelle originali prima del frazionamento.

Titolare/Proprietario: acquista dalla [redacted] con sede in Carezzano (Al) dal 08/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 08/03/2007, ai nn. 26621/9595; trascritto a Tortona, in data 21/03/2007, ai nn. 1240/763.
Note: Con tale Atto si dichiara di approvare il Regolamento Condominiale RECARANO con particolare riferimento alla descrizione delle parti comuni. Inoltre si dichiara di essere a conoscenza del vincolo edilizio unilaterale di cui all'Atto in data 17.10.1998 REP. nr. 196193/17850 Notaio VINCENZO Esposito trascritto all'Ufficio di Tortona il 16.11.1998 R.G. 3565 R.P. 2632 vincolo riferito alle particelle 8 e 9 del foglio 2

Continuità delle trascrizioni: Si

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia nr. 1080 del 12.09.1994
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Presentazione in data 12/09/1994 al n. di prot. 1080

Numero pratica: Licenza edilizia nr. 547 del 20.04.1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Presentazione in data 20/04/1995 al n. di prot. 547

Numero pratica: Concessione Edilizia nr. 04.01 del 24.05.2001
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Presentazione in data 24/05/2001 al n. di prot. 04

Numero pratica: D.I.A. prot. 844 del 14.06.2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 14/06/2005 al n. di prot. 844

Numero pratica: Condonò Edilizio
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dal decreto DL 269/2003
Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 1673 - 1674 - 1675

Numero pratica: DIA in variante
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 1763

Numero pratica: DIA in variante
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Presentazione in data 31/12/2004 al n. di prot. 1763

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa altezza interna rappresentata
SCIA IN SANATORIA: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO - B**

Sulle colline tortonesi, più precisamente a Berzano di Tortona, è stata riqualificata una vecchia Cascina denominata Cascina Recarano. Su tale immobile sono stati effettuati dei lavori di muratura e ristrutturazioni che hanno portato la creazione di appartamenti su vari piani. Il complesso fa parte di un contesto condominiale denominato Condominio Recarano.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108,00**E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità contraddistinta con il subalterno 16 è un bilocale al piano primo internamente composto da ingresso su soggiorno e cucina open space, una camera da letto e un bagno. Completa la proprietà un piccolo balcone sul soggiorno e un balcone ad angolo sulla cucina. Le sue caratteristiche interne sono le seguenti : porta blindata, pavimentazione in piastrelle, serramenti in legno a vetro doppio, riscaldamento autonomo a gas GPL, zanzariere, rivestimenti in piastrelle di ceramica, solai in cemento liscio.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Per tutti gli appartamenti è stata fatta una dichiarazione di conformità degli impianti. Il presente documento è depositato presso gli Uffici Comunali all'interno della pratica di agibilità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	semiautonomo a gas GPL
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Presso gli Uffici Comunali è depositato un certificato

	di prevenzione incendi (RIF. PRATICA 26653) dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
--	--

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza sono state effettuate in sito delle misurazioni. La valutazione del bene oggetto di pignoramento verrà calcolata tenendo in considerazione la muratura esterna lorda calcolata al 100%, mentre per quanto riguarda i balconi sarà calcolata al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	65,00	1,00	65,00
BALCONI	superf. esterna lorda	43,00	0,30	12,90
		108,00		77,90

Pertinenze :

- APPARTAMENTO - B
1. Cortile
Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 1
Posto al piano terra
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: **€ 0,00**
Note: Bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 483 e mappale 490 comprensivo di forno a legna e cortile. Tale subalterno confina con il mappale 482, 484, 486 e strada vicinale. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "
- APPARTAMENTO - B
2. Tettoia
Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 3
Posto al piano S1-T-1-2
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: **€ 0,00**
Note: Trattasi di bene comune non censibile riguardante locali di sgombero, vani scala, porticati, terrazzi comuni ai subalterni 2 - 4 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 20 del mappale 483.
Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

APPARTAMENTO - B
 3. locale di sgombero Identificato al n. foglio 2 mappale 483 subalterno 13
 Posto al piano S1 - 1 - 2
 Destinazione urbanistica: residenziale
 Valore a corpo: € 0,00
 Note: Trattasi di bene comune non censibile riguardante locali di sgombero, porticati, scale, vani scala. Tale bene è comune ai subalterni 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 del mappale 483.
 Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano "

APPARTAMENTO - B
 4. Piscina Identificato al n. foglio 2 mappale 490 subalterno 3
 Posto al piano terra
 Destinazione urbanistica: residenziale
 Valore a corpo: € 0,00
 Note: E' un bene comune non censibile, trattasi di area cortilizia e piscina comune a tutti gli aventi diritto del mappale 483 e 490. Tale bene è citato nel regolamento condominiale denominato " Regolamento del Condominio Recarano ".

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione economica finale che scaturirà dalle descrizioni di seguito riportate, si basa su indagini di mercato effettuate in loco e aventi come parametro di comparazione tipologie di beni immobiliari simili a quelle in oggetto, sui relativi volumi di compravendita che l'attuale fase di mercato sta attraversando e sulle indicazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Berzano di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tortona.

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO - B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.530,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	65,00	€ 700,00	€ 45.500,00
BALCONI	12,90	€ 700,00	€ 9.030,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.530,00
Valore corpo	€ 54.530,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.530,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.530,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO - B	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile, con annesso Tettoia, con annesso locale di sgombero, con annesso Box, con annesso Palestra, con annesso casa del custode, con annesso Piscina	77,90	€ 54.530,00	€ 54.530,00

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%)	€ 8.179,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.650,50
---	-------------

Data generazione:
18-03-2024

L'Esperto alla stima
Geom Enrico Greco