

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **372/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

Custode Giudiziario: **Francesco Mercuri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Alloggio in piano terzo

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144322775
Fax: 0144322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

- proprietario per 1/2;

[REDACTED] - proprietario per 1/2 foglio 30, particella 632, subalterno 12, indirizzo Via Einaudi, scala /, interno 13, piano S1 - 3, comune Castelnuovo Scriveria, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.88,00, rendita €. 411,87

2. Stato di possesso

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12) - Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scriveria (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

Prezzo da libero: € 72.538,82

Beni in Castelnuovo Scrvia (Alessandria)

Località/Frazione

Via Einaudi n.11

Lotto: 001 - Alloggio in piano terzo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 25-10-2016

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Castelnuovo Scrvia (Alessandria) CAP: 15053, Via Einaudi n. 11

Note: unità immobiliare in piano terzo (4° p.f.t.) destinata alla civile abitazione residenziale, con cantina pertinenziale in piano interrato, il tutto facente parte del fabbricato condominiale denominato " Condominio Giardino "

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Umberto I n.13 - Castelnuovo Scrvia (AL) -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Umberto I n.13 - Castelnuovo Scrvia (AL) -

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietaria per 1/2

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietario per 1/2

Foglio 30, particella 632, subalterno 12, indirizzo Via Einaudi, scala /, interno 13, piano S1 - 3, Comune Castelnuovo Scrvia, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.88,00, rendita € €. 411,87

Derivante da: Denuncia di costituzione 1965

Variazione di identificativo per allineamento mappe prot. AL0377727 del 10-10-2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi generali: 54,020

Ascensore: 66,930

Millesimi generali (senza negozi) 58,820

Riscaldamento: 54,350

Confini: Alloggio: vano scala condominiale, altra unità immobiliare, vuoto su Via Einaudi, altra unità immobiliare

Cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati sono situati in Via Einaudi c.n. 11 in Comune di Castelnuovo Scrvia, nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Giardino"; il fabbricato stesso è inserito in un contesto urbanistico di prima periferia, nelle immediate adiacenze del centro storico comunale, caratterizzato dalla presenza di arterie viabili principali di collegamento, con i limitrofi centri comunali, nonché zone a verde e parcheggio sia d'uso pubblico che privati. Vi è scarsa presenza e diffusione di esercizi commerciali di rilevante utilità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali / industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostradale 2 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava non occupato da persone e sgombero da arredi e suppellettili, tranne il locale cantina, dove al suo interno sono presenti scaffalature metalliche contenenti scatoloni con materiale vario, dismesso dagli esecutati. Le chiavi dell'alloggio e della cantina sono a disposizione, avendo dovuto nominare il custode giudiziario, per consentire al C.T.U. di accedere, nella persona dell'Avv.Mercuri Francesco di Alessandria.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Magnani Angelo in data 05/07/2007 ai nn. 60170/27884; Iscritto/trascritto a Tortona in data 24/07/2007 ai nn. 3256/676; Importo ipoteca: € 137.915,00; Importo capitale: € 91.942,40; Note: Ipoteca comprende tutti gli immobili in proprietà intestati agli esecutati, censiti N.C.T.: Comune di Castelnuovo Scrvia : Fg. 30 mappale 392
N.C.E.U.: Comune di Castelnuovo Scrvia: Fg. 30 mappale 351 sub. 12 - (ora 632 sub. 12) .

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca legale cancellata il, 18/01/2013, a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01; A rogito di ██████████ in data 10/06/2009 ai nn. 109365; Iscritto/trascritto a Tortona in data 08/07/2009 ai nn. 2493/427; Importo ipoteca: € 3.097,80; Importo capitale: € 1.548,90; Note: Ipoteca comprende i seguenti immobili in proprietà intestati - pro quota - al solo esecutato ██████████; N.C.E.U.: Comune di Castelnuovo Scrvia: Fg. 30 mappale 632 sub. 12

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uffici giudiziari Tribunale di Alessandria in data 25/07/2016 ai nn. 4559/2016 iscritto/trascritto a Tortona in data 24/08/2016 ai nn. 2406/1767; L'atto esecutivo comprende tutti gli immobili in proprietà intestati agli esecutati, censiti N.C.T.: Comune di Castelnuovo Scrvia : Fg. 30 mappale 392
N.C.E.U.: Comune di Castelnuovo Scrvia: Fg. 30 mappale 351 sub. 12 - (ora 632 sub. 12) .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

€ 8.161,00

Esercizio dal 01-07-2015 al 30-06-2016

Esercizio dal 01-07-2016 al 30-06-2017

Per descrizione vedasi allegato spese condominiali, rilasciato da parte dell'Amministrazione del "Condominio Giardino"

Millesimi di proprietà:

Millesimi generali: 54,020

Ascensore: 66,930

Millesimi generali (senza negozi) 58,820

Riscaldamento: 54,350

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio MAGNANI Angelo, in data 05/07/2007, ai nn. 60169/27883; trascritto a Tortona, in data 24/07/2007, ai nn. 3254/1989.

Note: Atto di compravendita dalle [REDACTED]

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale tra cui il vano scala, il locale caldaia, il locale raccolta immondizie e l'area scoperta.

Riferimento ai patti risultanti compresi nel regolamento di condominio di cui ad atto Not.

SALVATORE in data 15-09-1963 n° 12963 / 2478

Provenienza immobile alle danti causa: costruzione fabbricato condominiale ed assegnazione unità immobiliari risalente al 1965

Continuità delle trascrizioni: Sì

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 28 del 14 / 08 / 1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta Edilizio

Per lavori: Nuova costruzione casa ad uso abitazione civile con negozi elevatasi in n° 6 piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 20/09/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1965 al n. di prot.

NOTE: Costruzione di fabbricato condominiale in Comune di Castelnuovo Scivia - Via del Centenario - in mappa al Fg. 30 mappale 147/g

Inizio lavori in data 21 - 09 - 1963

Fine lavori in data 20 - 07 - 1965

Istanza per abitabilità presentata in data 01-09-1965

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 16-5763 del 06-05-2013
Zona omogenea:	Zone residenziali B1 - aree consolidate
Norme tecniche di attuazione:	Regolamentate all'art. 19
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	12,0 mc. / mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	mt. 7,50

Note sulla conformità: nulla da eccepire**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)**

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terzo, mentre la cantina pertinenziale si trova al piano interrato; all'unità immobiliare abitativa si accede dal vano scala. Passato il portone d'ingresso al Condominio, tramite una rampa scale, si sale al piano terzo (4° p.f.t.); lo stabile è anche dotato di ascensore con partenza la piano terra. Dal pianerottolo condominiale, tramite la porta d'ingresso (del tipo blindato) dell'interno n°.13, è possibile entrare in un ampio corridoio distributore, su cui si affacciano tutti i vani. Proseguendo sulla destra è situata una camera con finestra, mentre di seguito vi è un'ulteriore camera dotata di due finestre, da cui si accede al piccolo cucino, in cui vi sono sia una finestra che una porta finestra, che consente di accedere e recedere al modesto terrazzo, rivolto sulla Via Pubblica (Via Einaudi).Procedendo oltre, dal disimpegno è possibile poi accedere ad un piccolo ripostiglio cieco. Di seguito vi è poi l'accesso al locale bagno, dotato di finestra che affaccia sul balcone. In fondo al corridoio vi è un'ulteriore camera, speculare all'altra, anch'essa dotata di finestra. L'alloggio si presenta con pavimentazione in piastrelle di graniglia, tranne il bagno dove sono presenti pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, come anche per il rivestimento del locale cucina. I serramenti esterni sono in

legno con vetri semplici, dotati di avvolgibili in plastica, entrambe in pessimo stato di conservazione; le porte interne sono in legno con vetri. Il balcone risulta pavimentato con piastrelle di grès, copertina al bordo in marmo; le ringhiere sono in ferro verniciate. Il locale bagno ha le seguenti dotazioni: lavabo su mobile, bidet, wc e vasca, oltre a boiler per l'acqua calda sanitaria. A soffitto è visibile una macchia, relativa ad una perdita proveniente dal locale posto al piano superiore. Inoltre, sono, visibili, nei diversi locali, svariati buchi lungo le pareti, causati dall'asportazione di tasselli e chiodi, che richiederanno la rimessa in pristino con stuccature ed eventuali rasature d'intonaco. L'impianto di riscaldamento è centralizzato; i termosifoni presenti all'interno dell'unità abitativa sono dotati di contabilizzazione di calore, posto davanti ai termosifoni e valvole termostatiche. Sarà sicuramente necessario un controllo generale dell'impianto elettrico, da parte di tecnici competenti, all'interno dell'alloggio, in modo che si possa nuovamente dichiarare la conformità dell'impianto elettrico alle normative vigenti; questo poiché sono mancanti parte delle placchette degli interruttori, e molti di questi risultano manomessi, con porzioni di impianto realizzate con canaline esterne. Al piano terra dello stabile, sul retro, è presente un ampio cortile condominiale, dotato di accesso carraio; come visibile dal fotogramma allegato è a disposizione dell'unità abitativa il corrispondente posto auto, contraddistinto con il numero 13. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, appaiono in discrete condizioni di conservazione; si presentano rivestite, con piastrelle di grès e riquadratura della aperture in lastre di marmo. In piano interrato, nel corridoio comune, è presente il vano contatori energia elettrica, all'interno del quale è visibile l'apparecchio relativo all'unità immobiliare in oggetto.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Umberto I n.13 - Castelnuovo Scrivia (AL) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Umberto I n.13 - Castelnuovo Scrivia (AL) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: Settembre 1963 - Ottobre 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 13; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso il fabbricato presenta alcune situazioni di dissesto per quanto alla rifiniture esterne alle facciate, in particolare relativamente ai balconi in cui sono evidenti distacchi degli intonaci, sia dai frontalini, che dagli intradossi delle solette, con lesioni in alcuni casi anche di maggior entità, con esposizione di alcuni tratti delle armature in ferri tondini. L'unità immobiliare oggetto di stima nel complesso non presenta gravi anomalie o situazioni di dissesti statici; necessita, comunque, attuare modesti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, finalizzati al rinnovamento delle rifiniture interne per quanto ad intonaci e tinte, ivi compreso l'eliminazione di segni, fori e quant'altro presente sulle superfici, a seguito delle avvenute rimozione degli arredi, sostituzione dei rivestimenti alle pareti in piastrelle di ceramica, per quanto al piccolo vano cucina, sostituzione degli attuali serramenti esterni per finestre e porta - finestra, con altri aventi caratteristiche termodinamiche conformi alle vigenti normative di settore; revisione impianti tecnologici esistenti, con eventuale sostituzione delle apparecchiature igienico sanitarie in dotazione nel locale bagno, ivi compresi attacchi per scarichi e adduzione circuiti acqua calda e fredda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Cantina	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
		98,00		93,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° - 2016

Zona: Castelnuovo scriveria

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: extraurbana

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Pertinenze

Alloggio (Fg. 30 mappale 632

sub. 12) 1. Cantina

identificato al n. 13 posto al piano interrato composto da unico locale -
Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq

Note: Alla cantina, situata nei fondi vi si accede dal vano scala, oppure dal cortile condominiale.

Dal Piano Terra occorre scendere una scala ad unica rampa, che porta al corridoio distributore, dal quale si giunge dinnanzi alla porta in metallo di accesso al locale cantina, identificato con l'interno 13.

E' presente un punto luce a soffitto, mentre le rifiniture sono correnti per tali locali, infatti il vano risulta al rustico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: La stima è espressa in base ai valori OMI attuali, tenendo conto delle condizioni in cui si trova l'immobile, il tipo di rifiniture, oltre alle caratteristiche ambientali della zona e presenza di servizi

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;Uffici del registro di Alessandria;Ufficio tecnico di Castelnuovo Scrivia;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI - Provincia di Alessandria - anno 2016 - 1° semestre;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale - zona urbana centrale minimo €.870,00/mq. massimo €. 1.200,00/mq.; Altre fonti di informazione: Mercato immobiliare locale, riviste di settore.

8.3 Valutazione corpi:**Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
alloggio	88,00	€ 900,00	€ 79.200,00
cantina	5,00	€ 300,00	€ 1.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€

Valore corpo

€

Valore Pertinenze

€

Valore complessivo intero

€

Valore complessivo diritto e quota

€

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio (Fg. 30 mappale 632 sub. 12)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	93,00	€ 80.700,00	€ 80.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 8.161,18

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:

€ 72.538,82

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 72.538,82

Data generazione:

03-03-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Fabrizio Grillo

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **372/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CAMILLA MILANI**

Custode Giudiziario: **Francesco Mercuri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Grillo
Codice fiscale: GRLFRZ63S01A052L
Studio in: Corso Bagni 81 - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144322775
Fax: 0144322775
Email: studiotecnicogrillo@virgilio.it
Pec: fabrizio.grillo@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED]

- proprietario per 1/2

[REDACTED] -

proprietario per 1/2, sezione censuaria Castelnuovo Scrivia foglio 30, particella 392, subalterno

/, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: €

0,27, reddito agrario: € 0,19,

2. Stato di possesso

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Occupato da facente parte del cortile condominiale.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Einaudi n.11 - Castelnuovo Scrivia (Alessandria) - 15053

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

Prezzo da libero: € 0,00

Beni in **Castelnuovo Scrivia (Alessandria)**

Località/Frazione

Via Einaudi n.11

Lotto: 002 - Piccola pezza di terreno in piano terra

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si Data di presentazione: 25-10-2016

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno (Fg. 30 mappale 392).

residenziale sito in Castelnuovo Scrivia (Alessandria) CAP: 15053, Via Einaudi

Note: Piccola pezza di terreno, localizzato in prossimità del cancello carraio di accesso e recesso al cortile condominiale, destinato a parcheggio ed area di manovra, del quale ne costituisce parte integrante e sostanziale essendo posizionata proprio dove viene esercitato l'accesso.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]

[redacted] - proprietaria per 1/2

[redacted]

[redacted] - proprietario per 1/2

sezione censuaria Castelnuovo Scrivia, foglio 30, particella 392, subalterno /, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 00.00.20, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,19

Derivante da: impianto meccanografico del 20-06-1984

Confini: A ovest strada privata di accesso e recesso facente parte del mappale 595;

A Nord: residua consistenza del mappale 595;

A Est e Sud, corte scoperta condominiale censita con il mappale 632

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Occorrerebbe fondere il terreno con la restante particella, costituente il sedime pertinenziale del fabbricato condominiale, identificato al Catasto Fabbricati a F.30 Particella 632 Sub.12. Essendo diverse ditte proprietarie, questo non è possibile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati sono situati in Via Einaudi n. 11 in Comune di Castelnuovo Scrivia, nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Giardino"; il fabbricato stesso è inserito in un contesto urbanistico di prima periferia, ma nelle immediate vicinanze del centro storico comunale, caratterizzato dalla presenza di arterie viabili principali di collegamento, con i limitrofi centri comunali, nonché zone a verde e parcheggio, sia d'uso pubblico, che privati. Vi è scarsa presenza e diffusione di esercizi commerciali di rilevante utilità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali / industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostradale 2 km circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da facente parte del cortile condominiale.

Note: La particella 392 in effetti risulta essere inglobata nel sedime facente parte del cortile pertinenziale al fabbricato denominato " Condominio Giardino ", di cui l'unità immobiliare abitativa Fg. 30 particella 632 sub. 12 fa parte.

Pertanto, risulta impossibile assegnare un valore a detta porzione di terreno, in quanto invendibile, poiché come visibile dai fotogrammi allegati, parte di un sedime recintato (parcheggio condominiale) ed utilizzato per accedere e recedere dalla Via Pubblica.

E' stata inviata in data 15 / 02 / 2017 relativa istanza al Giudice, per la quale ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di Magnani Angelo in data 05/07/2007 ai nn. 60170/27884; Iscritto/trascritto a Tortona in data 24/07/2007 ai nn. 3256/676; Importo ipoteca: € 137.915,00; Importo capitale: € 91.942,40; Note: Ipoteca comprende tutti gli immobili in proprietà intestati agli esecutati, censiti N.C.T.: Comune di Castelnuovo Scrivia : Fg. 30 mappale 392 N.C.E.U.: Comune di Castelnuovo Scrivia: Fg. 30 mappale 351 sub. 12 - (ora 632 sub. 12)

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uffici giudiziari Tribunale di Alessandria in data 25/07/2016 ai nn. 4559/2016 iscritto/trascritto a Tortona in data 24/08/2016 ai nn. 2406/1767; L'atto esecutivo comprende tutti gli immobili in proprietà intestati agli esecutati, censiti N.C.T.: Comune di Castelnuovo Scrivia : Fg. 30 mappale 392 N.C.E.U.: Comune di Castelnuovo Scrivia: Fg. 30 mappale 351 sub. 12 - (ora 632 sub. 12)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno (Fg. 30 mappale 392)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/07/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio registro di Tortona, in data 11/04/1996, ai nn. 54/730; trascritto a Tortona, in data 20/09/1996, ai nn. 3080/2466.

Note: Denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED]

Den. Successione n° 54 vol 730 del 11-04-1996

Attivo ereditario devoluto per legge alle figlie: [REDACTED]: N.C.T. Fg. 30 mappale 392

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio MAGNANI Angelo repert. n° 60169 / 27883 in data 05-07-2007, trascritto a Tortona in data 24-07-2007 reg. gen. 3255 reg. part. 1990, in occasione della stipula dell'atto di compravendita [REDACTED],

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 05/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di MAGNANI Angelo, in data 05/07/2007, ai nn. 60169/27883; trascritto a Tortona, in data 24/07/2007, ai nn. 3254/1989.

Note: Atto di compravendita dalle [REDACTED]

Nella vendita è compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale tra cui il vano scala, il locale caldaia, il locale raccolta immondizie e l'area scoperta. Riferimento ai patti risultanti compresi nel regolamento di condominio di cui ad atto Not. SALVATORE in data 15-09-1963 n° 12963 / 2478

Continuità delle trascrizioni: Si