



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165
office + 39 011-9481309

fax + 39 011-9481476

e-mail gianluca@caudastrade.it

e-mail certificata

gianluca.malacrino@geopec.it

p. iva 02960330047

C.F. MLCGLC75C06B111M

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consegnata a mano

Inviata via e-mail

Inviata via e-mail PEC

Inviata via R.A. PPTT

Inviata via Fax

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Spett. Tribunale di Asti

Via G. Govone 9

14100 Asti

Esecuzioni Immobiliari

Alla c.a. del Giudice

Dr. Marco Botallo

Oggetto : perizia

Perizia a seguito di decreto di fissazione d'udienza incarico

Procedura Esec. Immobiliari n° 295/2016

Promossa da :

[REDACTED] con sede sociale in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vedi nota in "elenco creditori procedenti - intervenuti - debitore -

[REDACTED] è promotore, attualmente vi è cessione del credito a terzi

Dettagli del soggetto esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
 Gianluca Malacrino
 V. Canonico Chiesa 5/c
 12046 Montà CN Italia
 mobile + 39 335-8236165



Rappresentanti Legali pro tempore

Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Agli avv.ti della Spett.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Tempistiche :

Data udienza il 07.05.18 ore 10.20

Data deposito perizia definitiva da parte del perito in Tribunale il 26.04.2018

Tempo massimo per far pervenire eventuali osservazioni alla perizia al perito il 24.04.2018

Data di consegna della perizia dal perito alle parti (per eventuali osservazioni) il 10.04.2018

Tempo lettura : 60 ' minuti

emissione documenti

originali n° 1 : Tribunale di Alba

copie controllate e conformi n° 1 : Geom. Gianluca Malacrino – perito –

copie controllate e conformi n° 1 : vedi elenco creditori precedenti - intervenuti - debitore





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesiti

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvisare il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile
- 2) **Verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante delle visure catastali e dei registi immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonee;
 - A) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
 - B) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - C) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continuativa di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi:**
- 3) **Identificchi**, i beni in oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

- 6) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alla autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 10) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 588 c.p.c. dell'art.846 e della Legge 3 giugno 1940 n. 1078
- 11) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrazioni presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



- 13) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; A) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); B) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **Informi** sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 15) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili la procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; A) **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quelle commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 16) **Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una categoria di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categoria di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/09) allegato A n. 5.2.



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzati;
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq
- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolato, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli punti;
- b) **Invii**, a mezzo posta ordinaria o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima del 07.05.2018 data udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** assegnando alla parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **Depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) Nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla redazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **Depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositi inoltre il proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08

- f) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **Alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione rinvenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **Provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

CON AUTORIZZAZIONE

Il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio

SI DISPONE

Che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico

SI ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire al visita dell'immobile al C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

Svolgimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvisare il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

A seguito dell'invio della PEC. il 24.11.17 per accedere alla proprietà in data 06.12.17.

Ho avuto accesso alla proprietà. (presente verbale)

Come indicato nel verbale, e fotografie eseguite, non è possibile effettuare i rilievi per la parte esterna causa presenza di neve sul terreno, si formalizza istanza di proroga termini.

Sono riprese le attività di rilievo e misurazioni degli immobili fino alla loro conclusione.

- 2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante delle visure catastali e dei registi immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonee;

Per quanto riguarda il ventennale, è presente documento del Notaio

È stata effettuata comunicazione sulla piattaforma per quanto sopra

2.A) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1) Iscrizione contro del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], pubblico ufficiale Portera Antonino, repertorio [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetto debitore



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2) Iscrizione contro del [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, [REDACTED]
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,
[REDACTED]

2.B) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 06 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Ho provveduto alla richiesta del C.d.U. (a disposizione)

Si ricopia in parte
Certificazione urbanistica

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, le suddette particelle sono classificate così come segue

[REDACTED]
[REDACTED]

Il certificato completo è a disposizione

2.C) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continuativa di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

È presente il documento Notarile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
 Gianluca Malacrino
 V. Canonico Chiesa 5/c
 12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



3) **Identifichi**, i beni in oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

Proprietà oggetto del rilievo

come indicate in perizia
- i numeri civici sono posti in senso anti orario, gli identificativi in senso orario -
Raffronto a fine valutazione

Si è provveduto alla corretta attività di accatastamento
Quanto sotto identificati nei documenti del procedente

catasto fabbricato

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]

Immobilabile A

Immobilabile D

catasto terreni

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]





Studio Tecnico Geometra
 Gianluca Malacrino
 V. Canonico Chiesa 5/c
 12046 Montà CN Italia

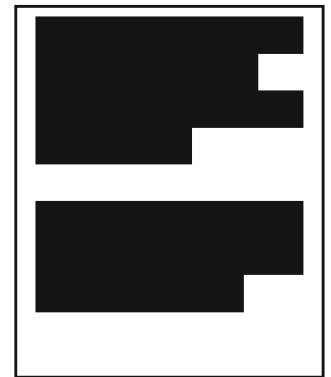
mobile + 39 335-8236165



Si è provveduto alla corretta attività di accatastamento
Quanto sotto identificati saranno poi quelli a catasto

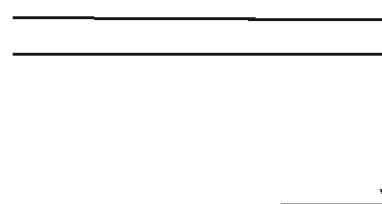
catasto fabbricato

[Redacted text block for 'catasto fabbricato']



catasto terreni

[Redacted text block for 'catasto terreni']



18. [Redacted text]



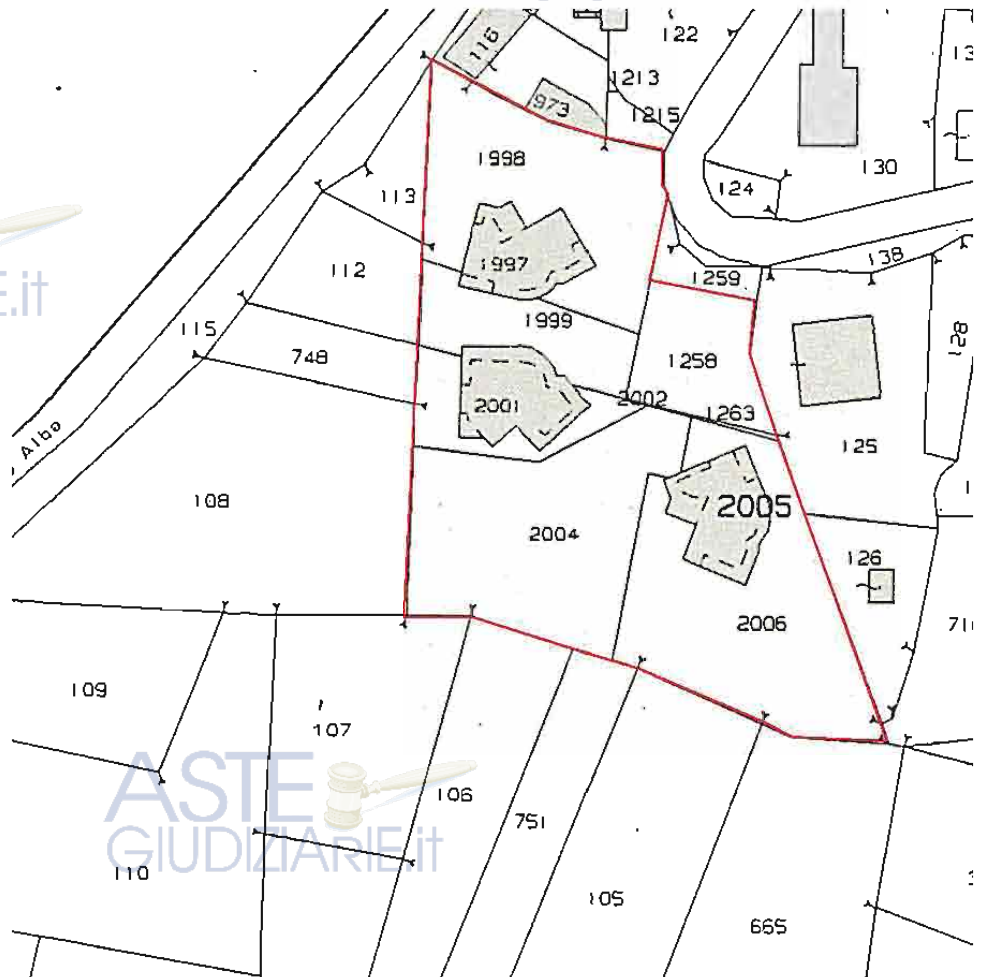


Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



si identificano i confini con senso orario da nord

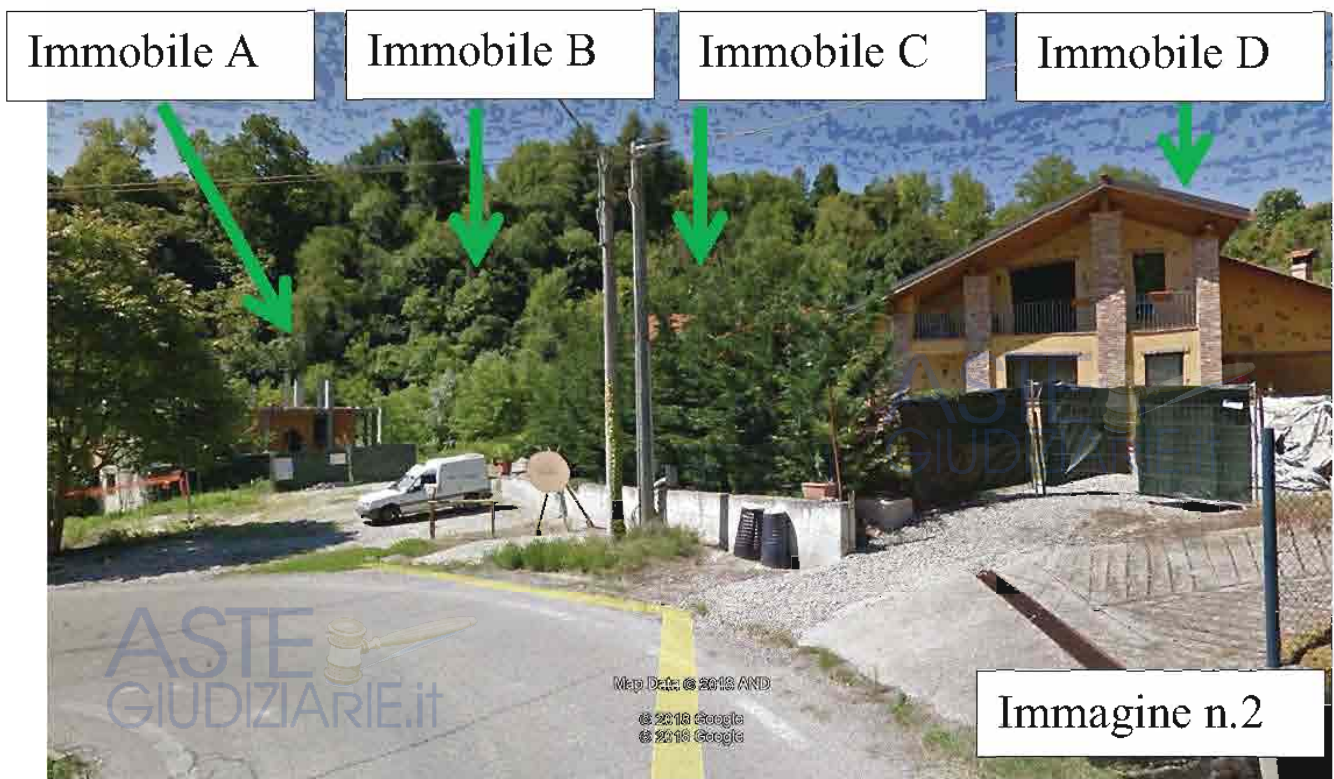
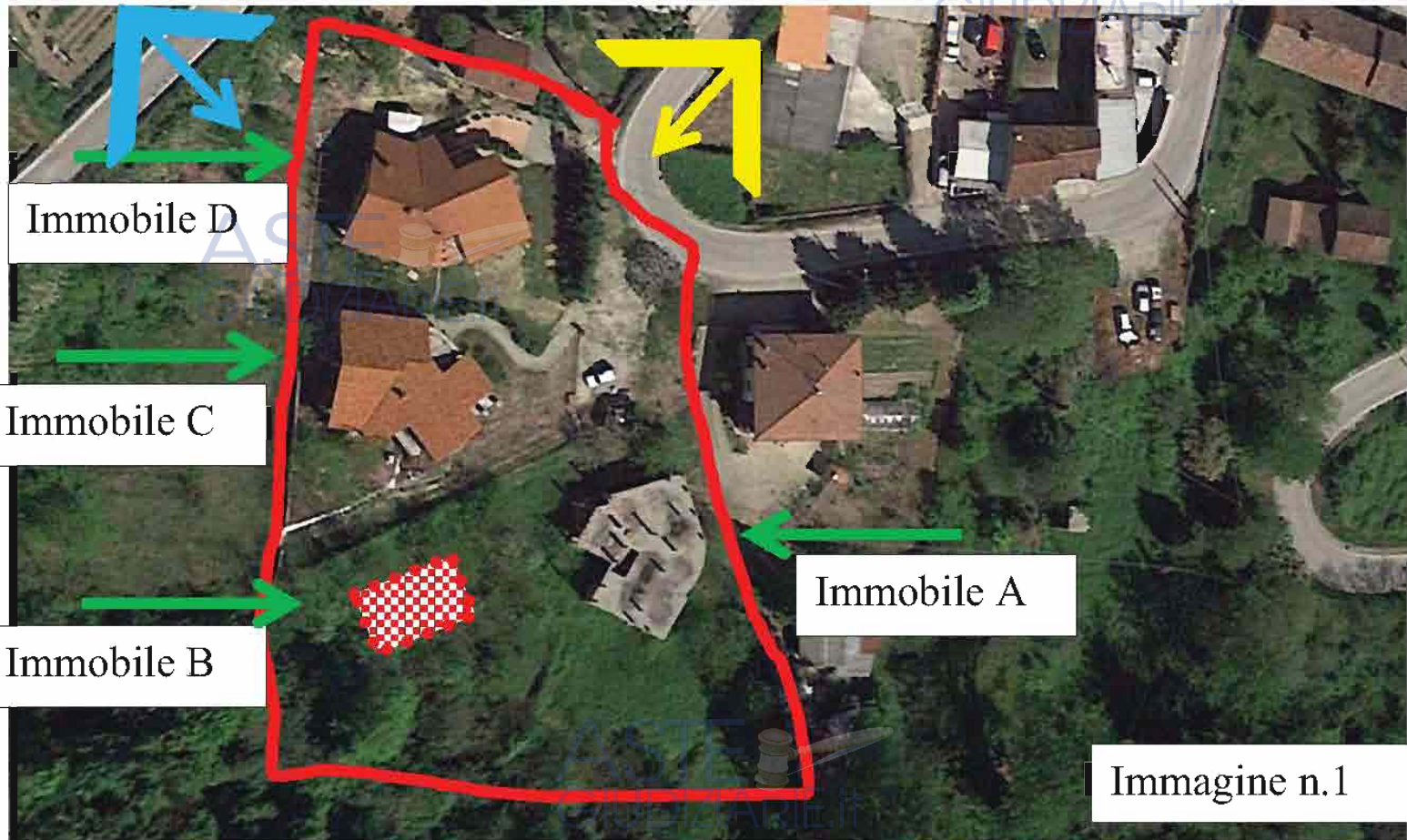
in rosso la proprietà





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

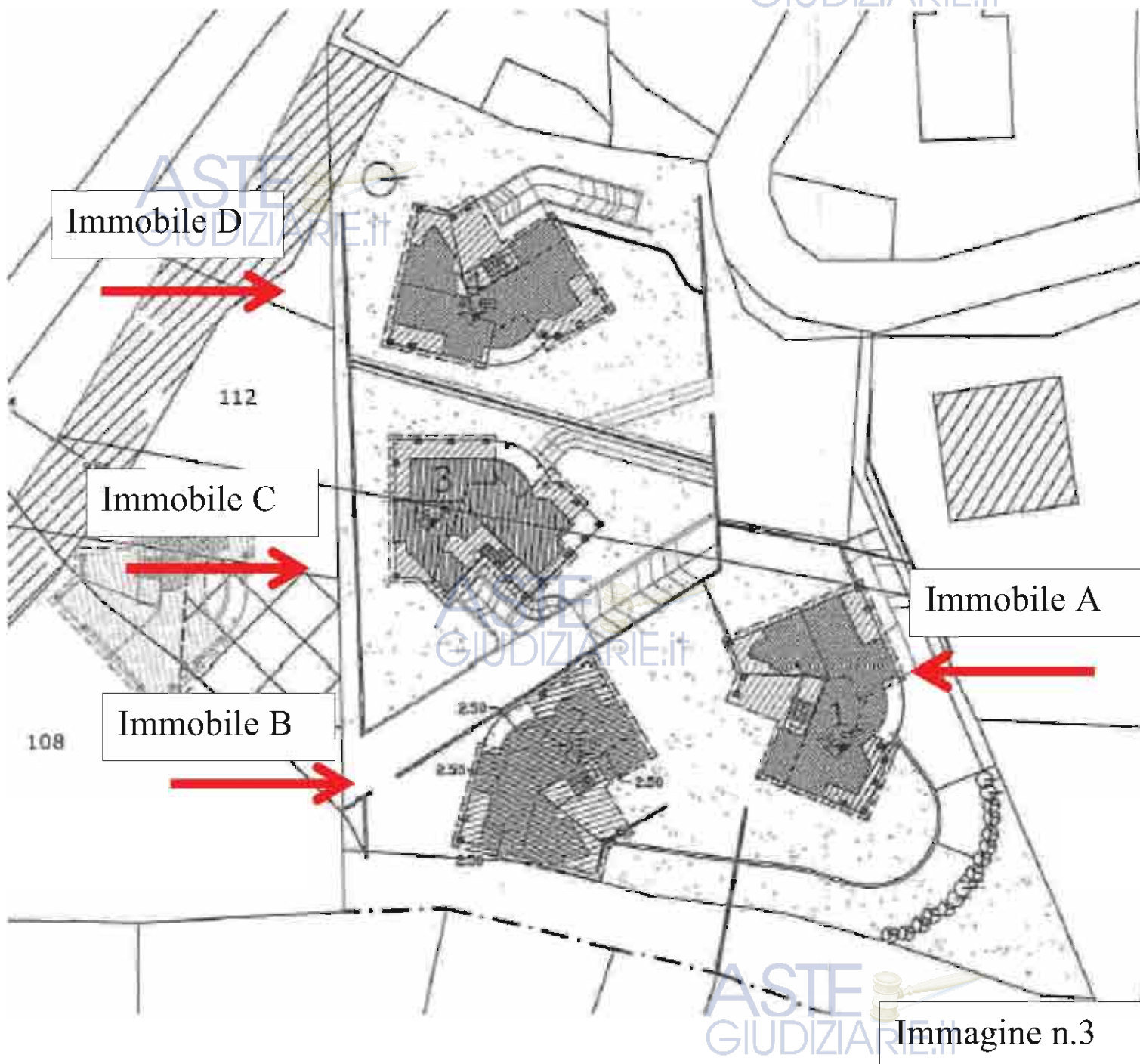
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



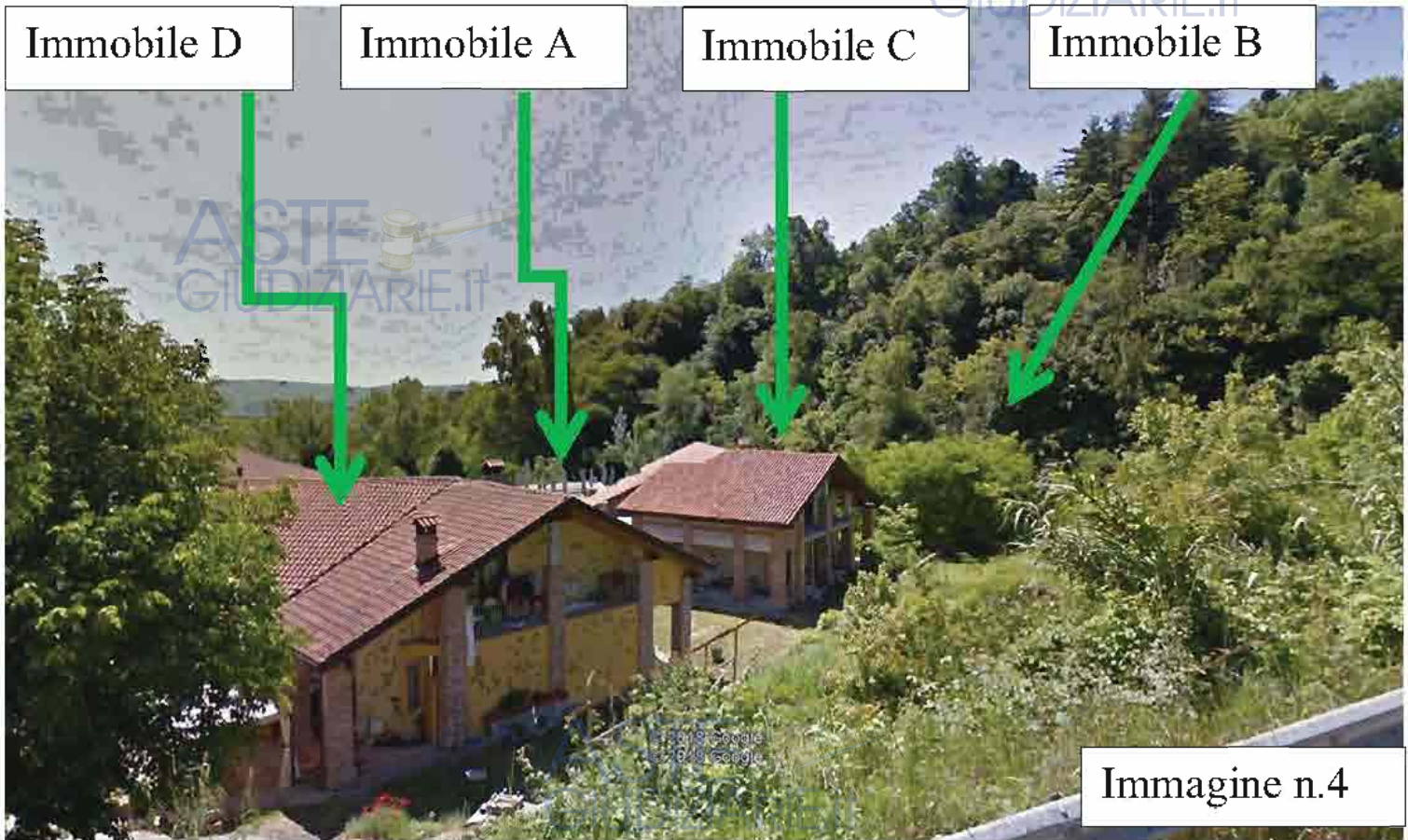
Planimetria presa dai documenti agli atti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visuale lato strada pubblica a monte

Indica punto visuale di fotografia = la freccia indica verso di vista



Riferito alla immagine n. 2



Riferito alla immagine n. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da rilievo topografico
Disegno in relazione non
in scala





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Illustrazione dei singoli immobili a seguire

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodologia

Ogni immobile identificato con "immobile A / B / C / D" viene illustrato attraverso una relazione, disegni di Catasto e quanto reperito in Comune, ed eventuali differenze di rilievo eseguito, nonché documentazione fotografica

Ogni "immobile A / B / C / D" sarà considerato lotto di vendita in quanto saranno realizzati n. 4 lotti di vendita

Solo l'immobile identificato con la lettera "D" è soggetta a certificato APE di cui è stato prodotto ed è a disposizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile D



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



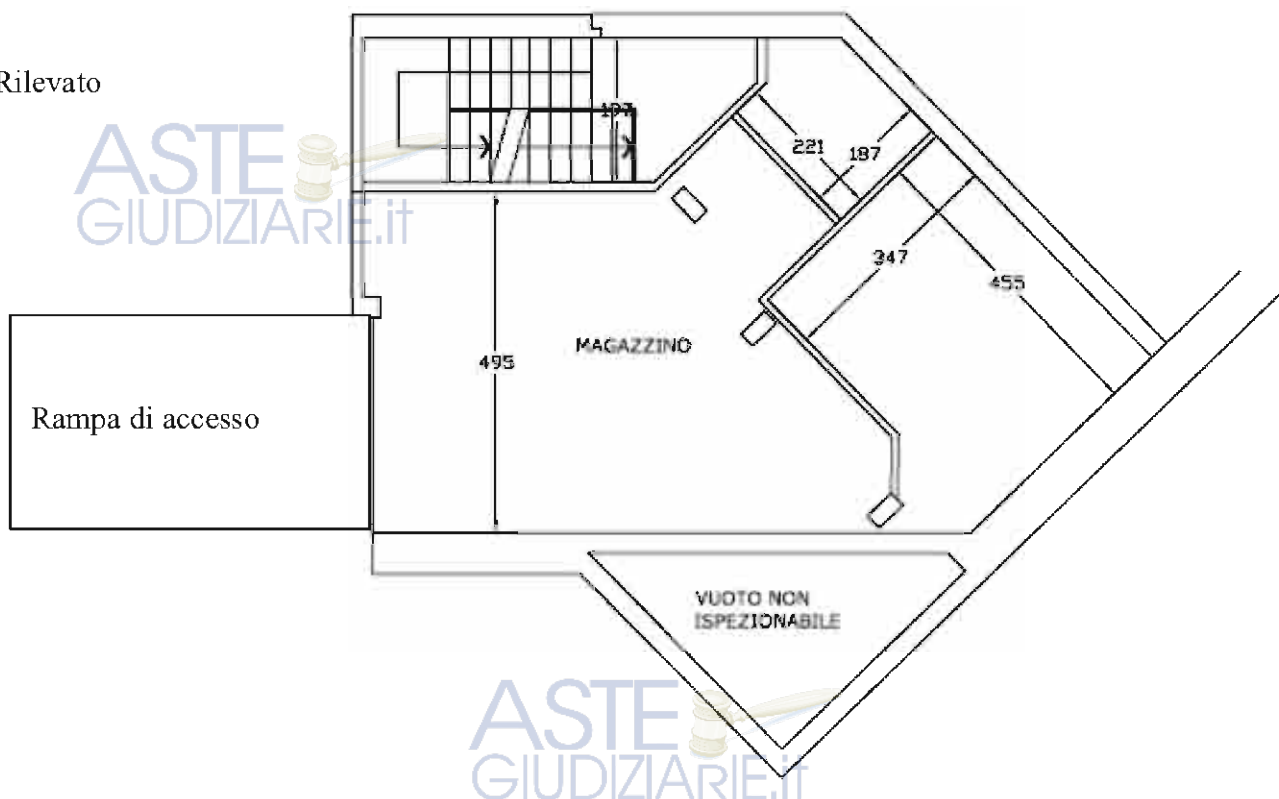
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



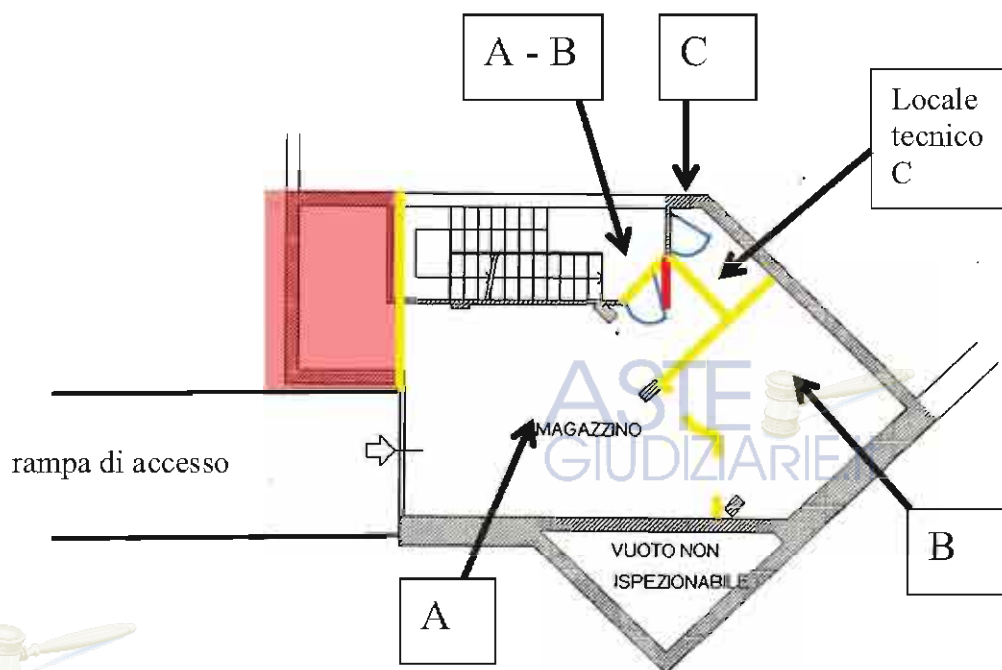
Piano interrato

Rilevato



Rilevato grafico

Rosso demolito
Giallo costruito
in blu le porte





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

descrizione

Scendendo dalle scale dall'immobile D , dopo aver le rampe di scale si arriva ad un piccolo disimpegno, qui troviamo n. 2 porte in legno chiare, di cui :

C = locale tecnico

B+A = magazzino, di cui suddiviso in n. 2 aree identificate nella planimetria illustrativa che segue

locale tecnico

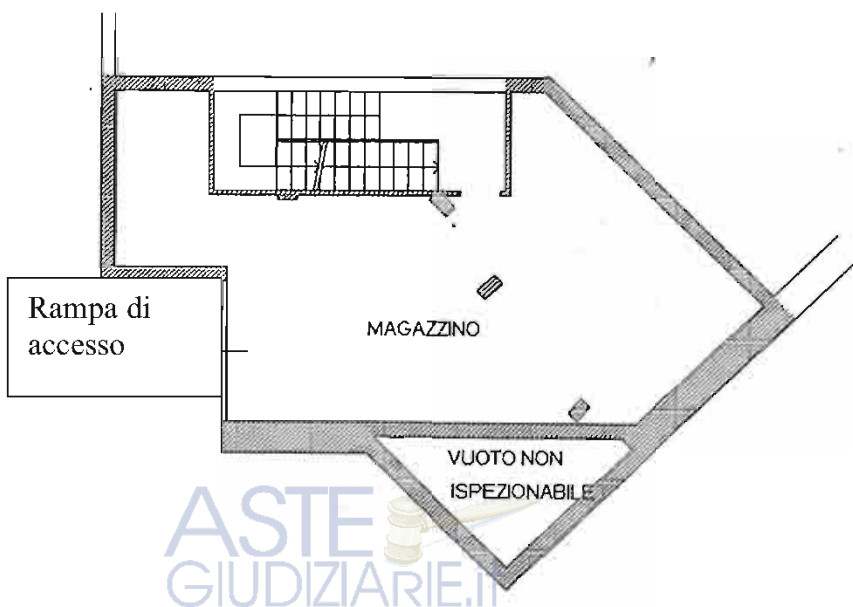
il locale tecnico è liberamente accessibile scendendo le rampe di scale, la porta posta a sinistra è dedicata al locale tecnico, con tubazione visibili in fotografia, indicato con lettera C

locale magazzino

Il locale è sostanzialmente suddiviso in due con la realizzazione "nuovi" di muri tramezzi indicati in giallo utilizzando la planimetria "rilevato". Per una corretta lettura delle fotografie sono utilizzati due sub indicatori A e B, poste sulle foto (indicano le foto relative alla due sub aree). È visibile una serie di tubazioni di colore rosso che corrono su tutte le pareti. È visibile una parete in "compensato" che divide la parte esterna in quando non presente portone.

In questa area B è presente anche caldaia, nella parete attigua delle bocche di lupo per areazione. Togliendo il compensato si arriva dalla rampa di discesa.

Catasto



C

A - B



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



foto locale tecnico





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



GIUDIZIARIE.it



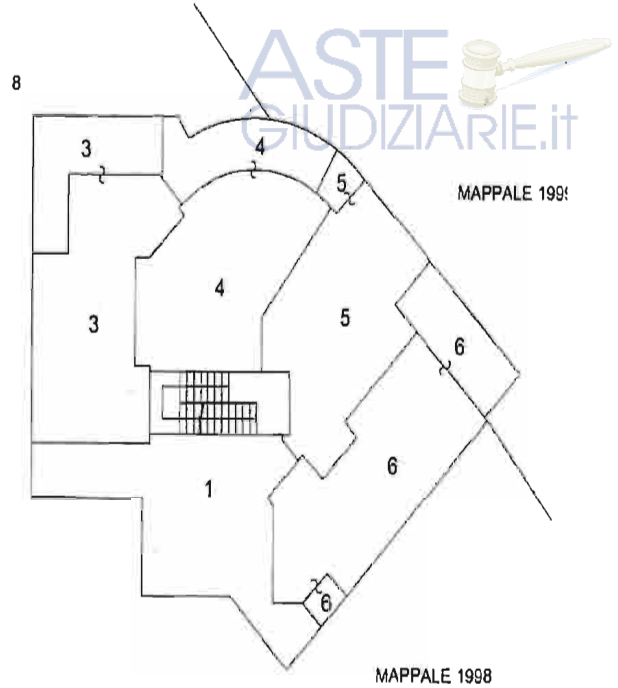
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Illustrazione monolocali piano terra



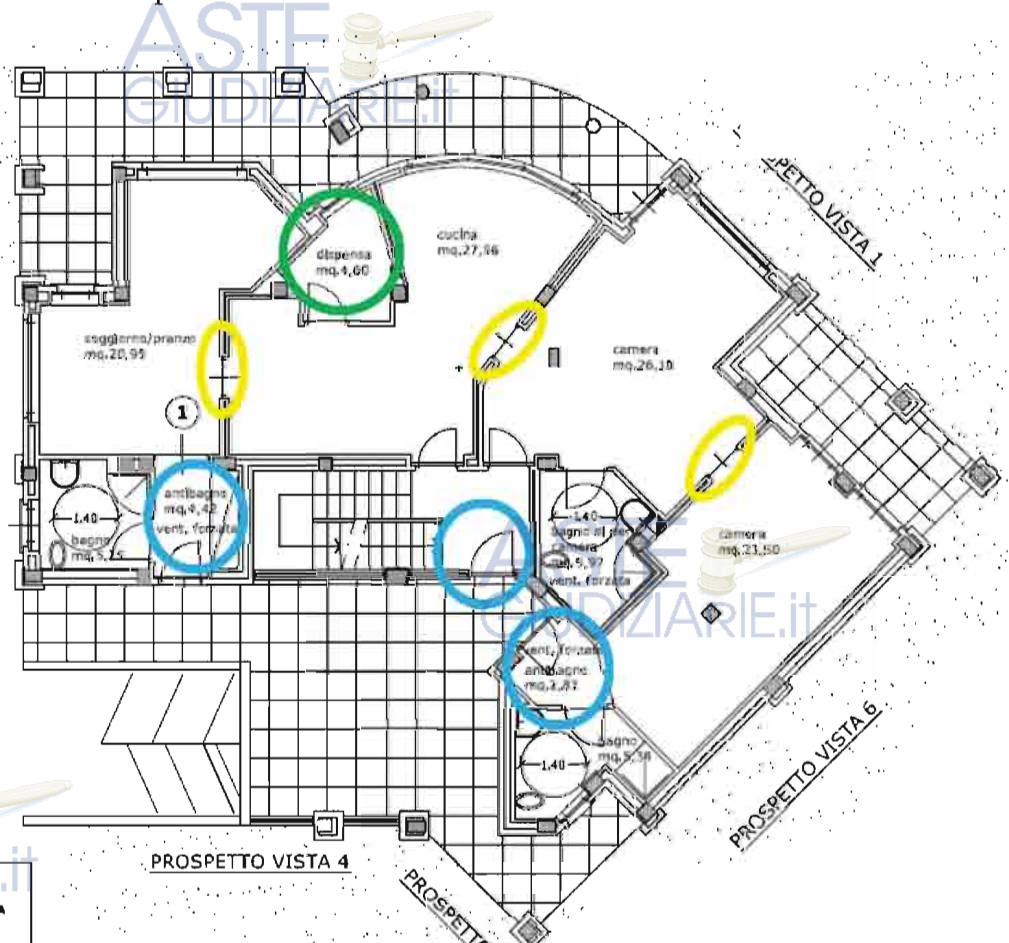
Catasto

PIANO TERRA



Indicazione sulla planimetria
Documento inserito sul portale

- n.b.** Le camere NON sono comunicanti
- n.b.** Costruito un wc dove c'è la dispensa
- n.b.** Altre modifiche





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

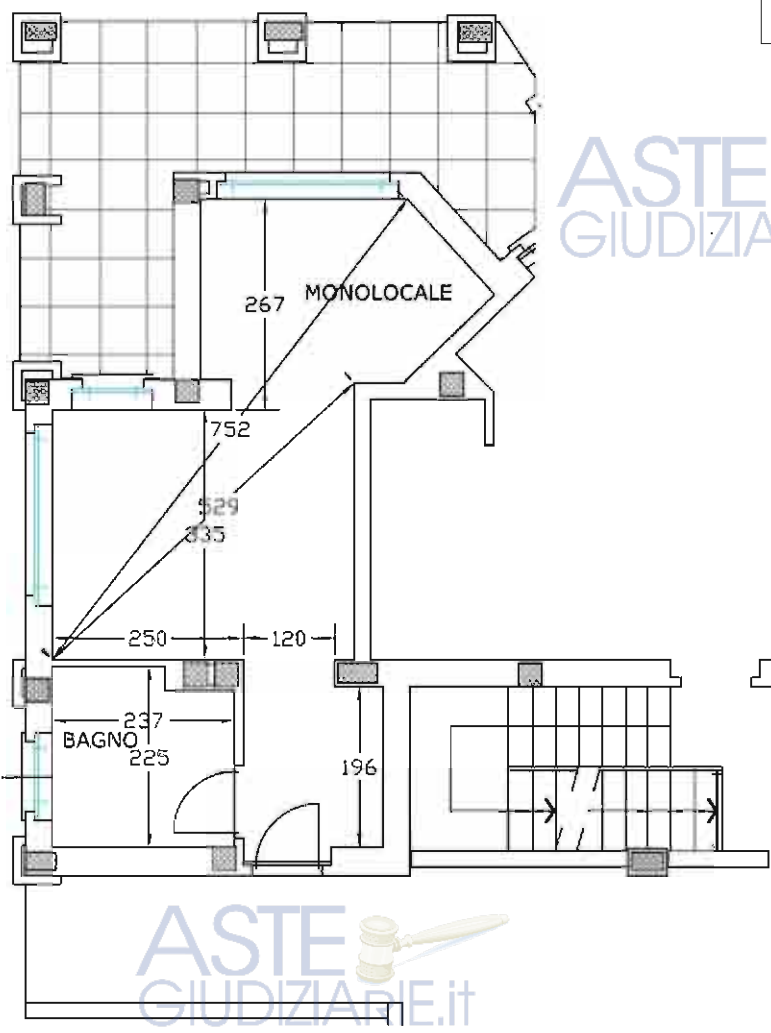
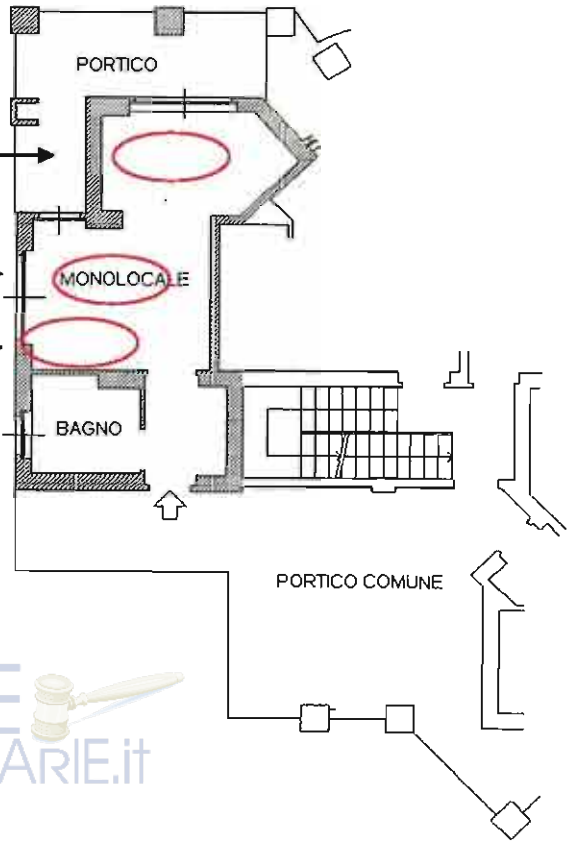


Piano terra - [redacted]

disegno dal catasto



- Zona notte
- Zona living
- Zona cottura



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

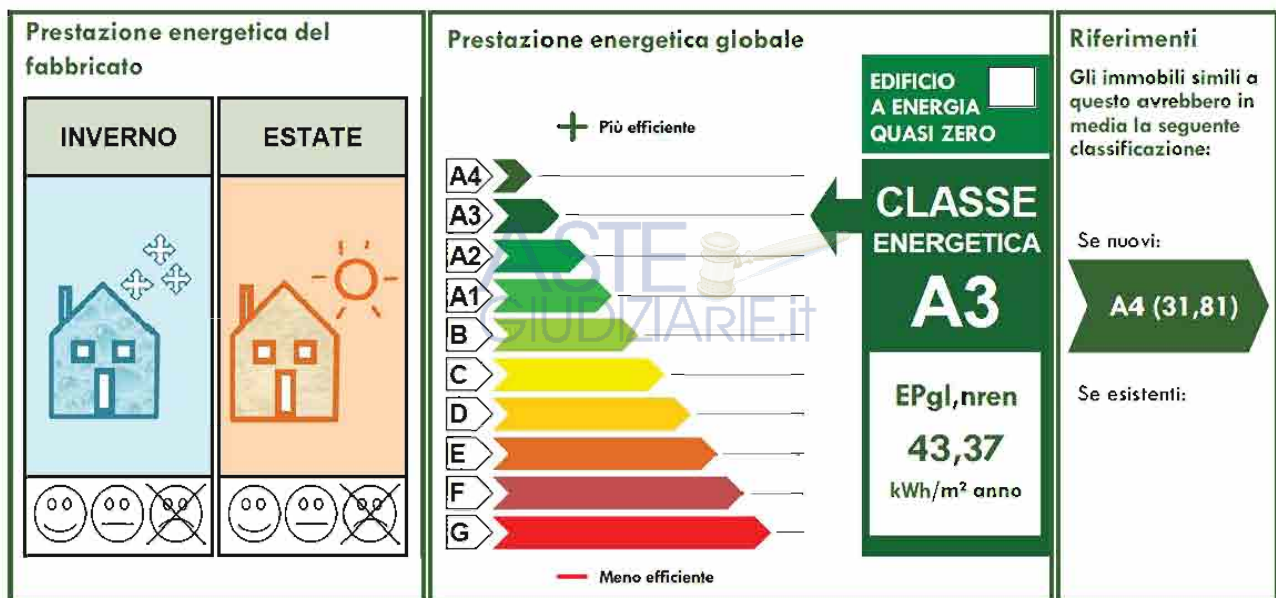
L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 3 luci, di cui una porta finestra e n. 2 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 1 come riferimento in caso di visita, è presente porticato.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio :



Da notare gli appartamenti identificati con il [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano terreno.





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



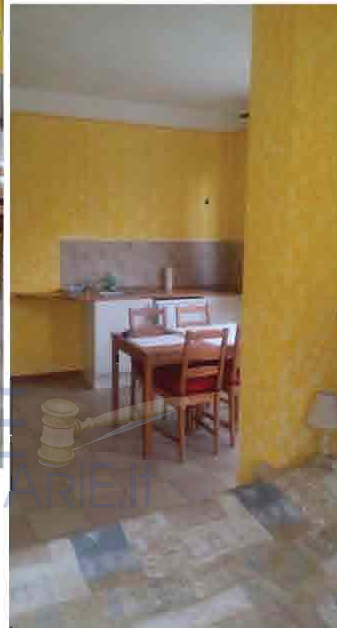
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

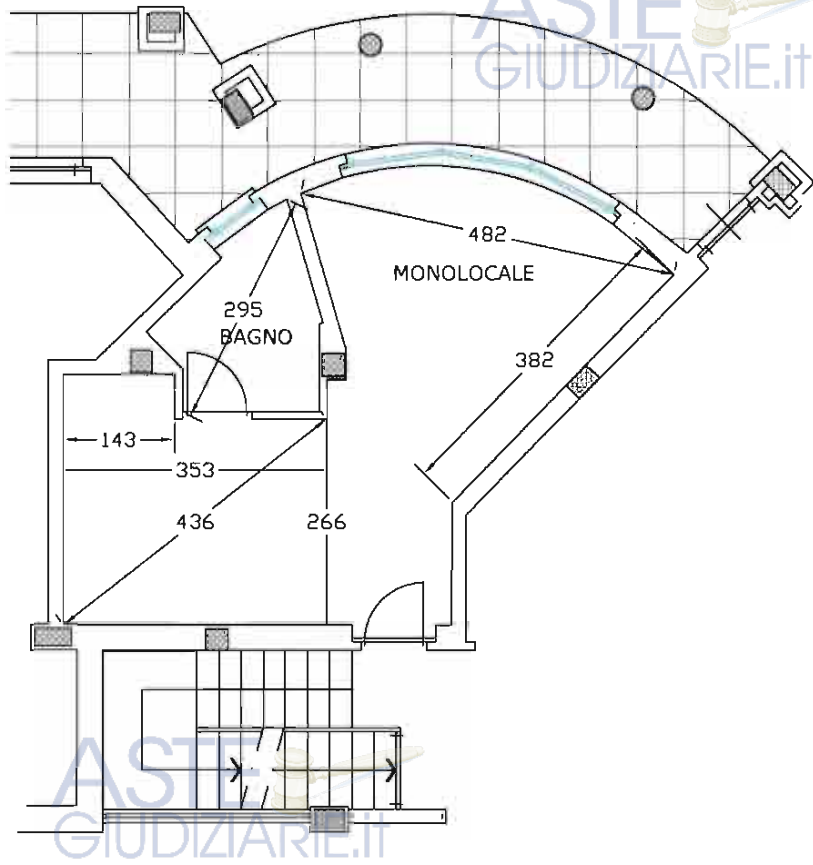
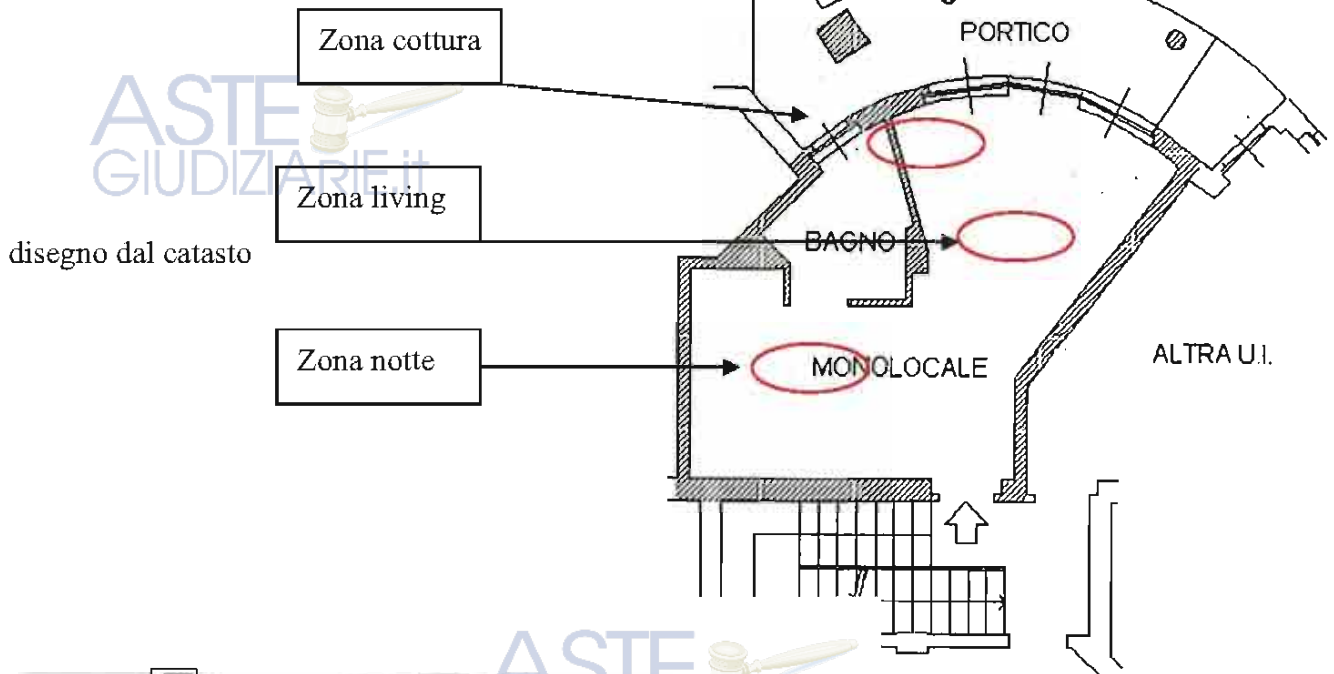


Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



Piano terra - [redacted]



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

descrizione

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 3 luci, di cui una porta finestra e n. 2 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 2 come riferimento in caso di visita.

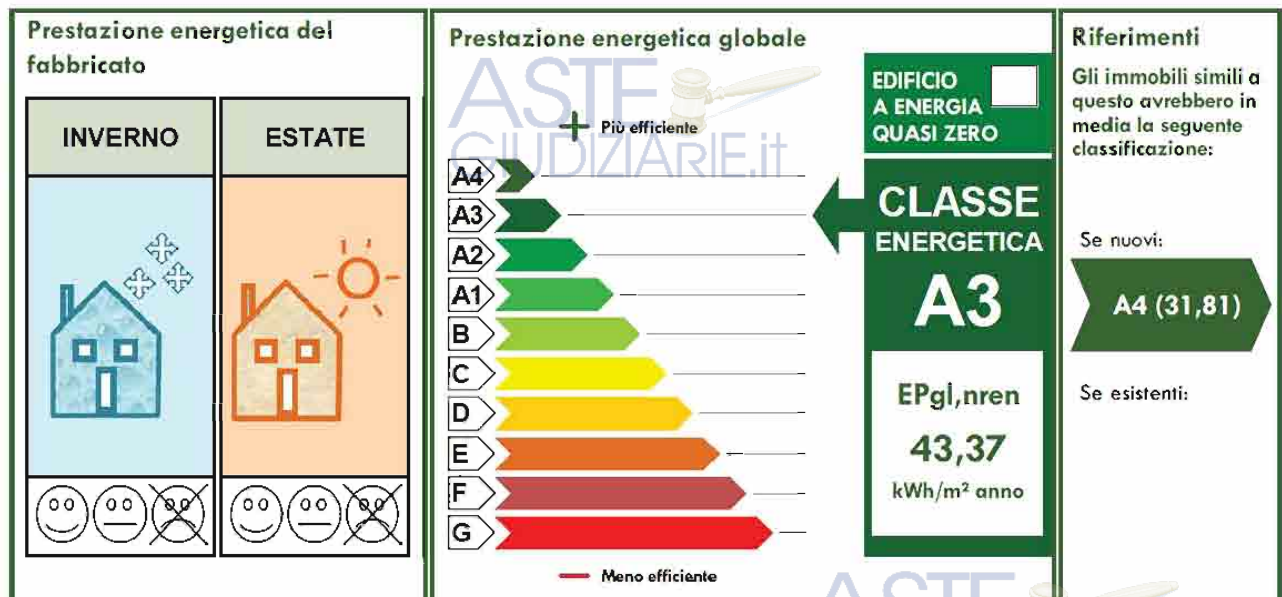
Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

La forma caratteristica di questo ambiente è la parte che confina con il giardino di cui si nota in disegno di forma ad arco ed è presente porticato

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze della zona notte.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio



Da notare gli appartamenti identificati con [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano terreno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



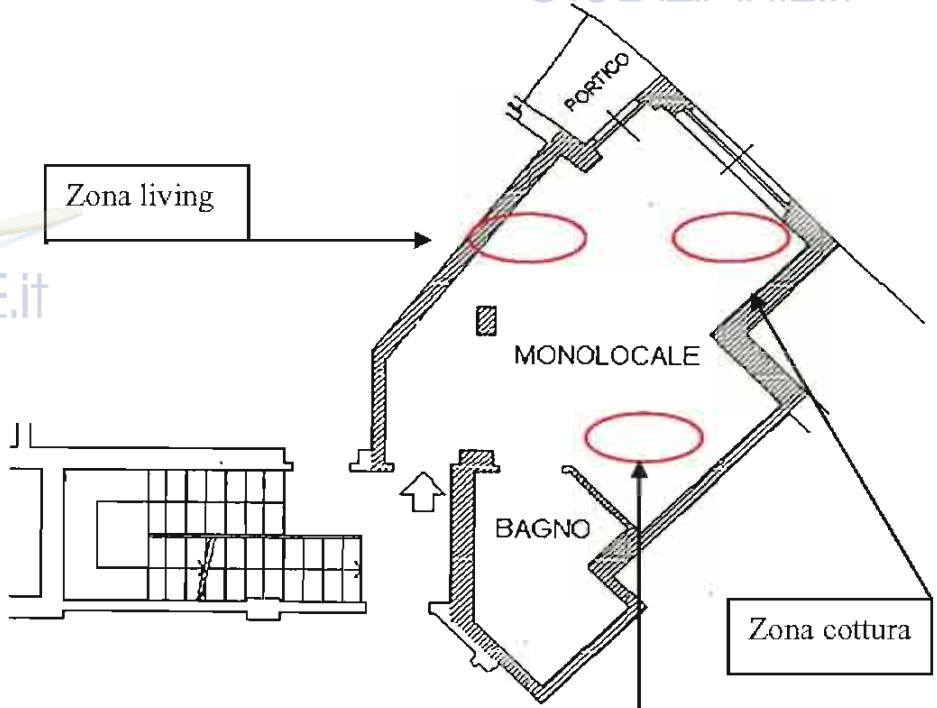
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



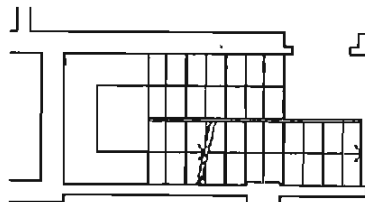
Piano terra



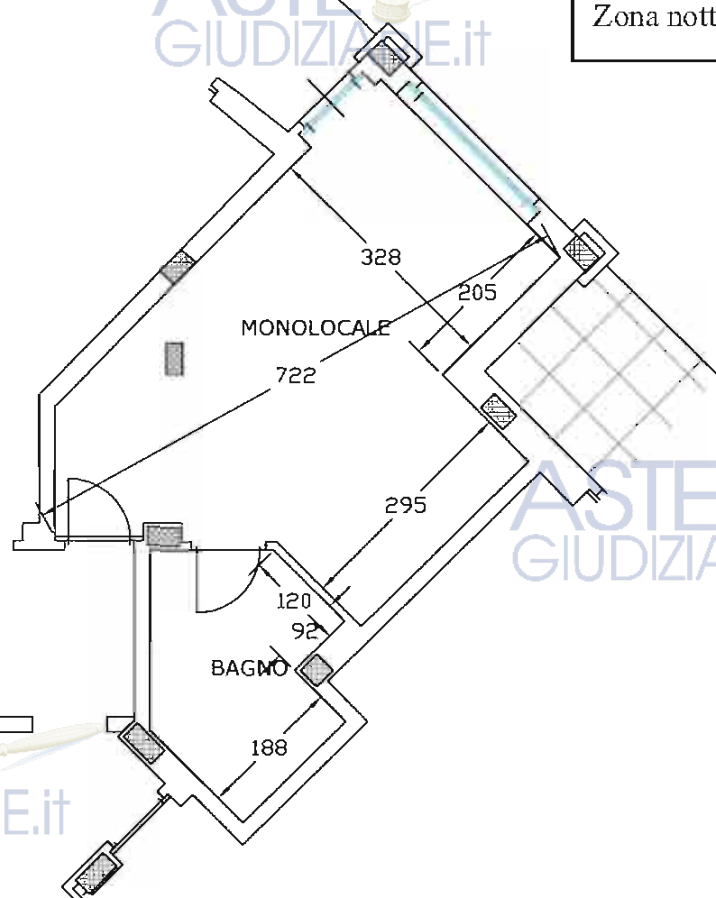
Zona living



disegno dal catasto



Zona notte



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 2 luci, di cui una porta finestra e n. 1 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

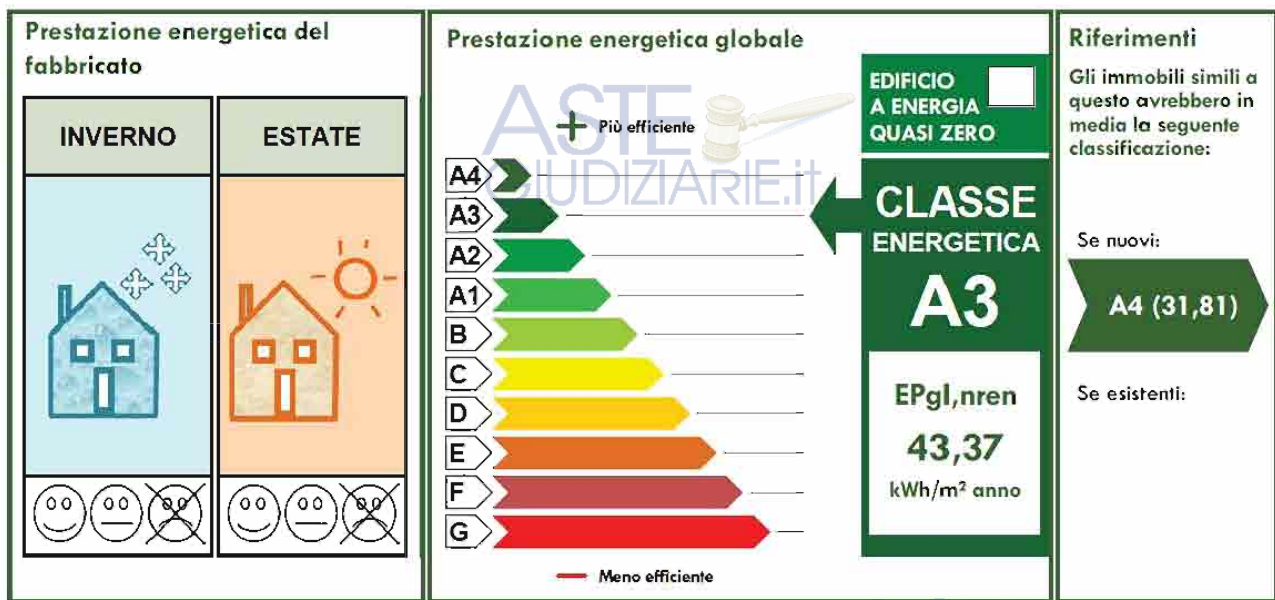
Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

La forma caratteristica di questo ambiente è la parte che confina con il giardino di cui si nota in disegno è presente porticato confinante (senza barriere con il [redacted])

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio



Da notare gli appartamenti identificati con [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano terreno

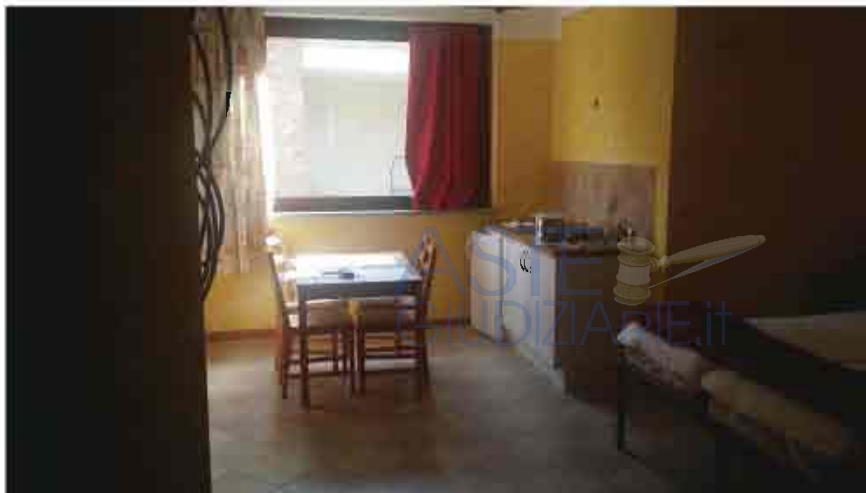




Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

L'appartamento è al piano terreno, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 2 luci, di cui una porta finestra e n. 1 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo da questo si accede al giardino. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

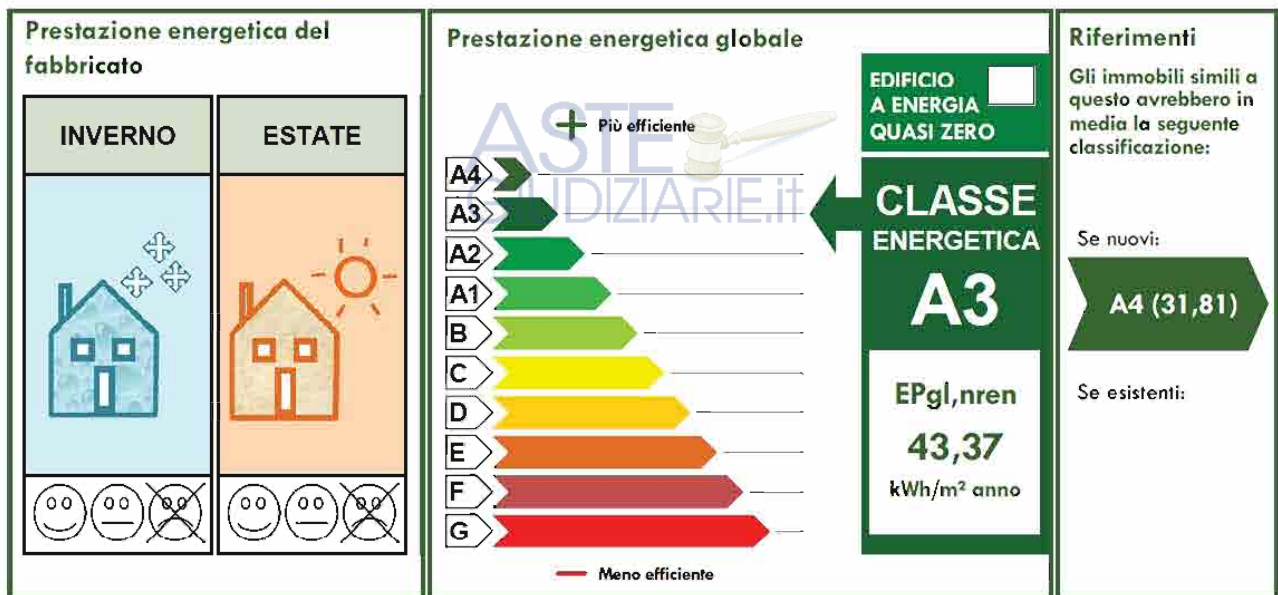
Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto bianco, sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente)

La forma caratteristica di questo ambiente è la parte che confina con il giardino di cui si nota in disegno è presente porticato confinante (senza barriere con il [redacted])

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra. Il bagno è posizionato nelle vicinanze dell'ingresso.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato



Da notare gli appartamenti identificati con [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano terreno





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



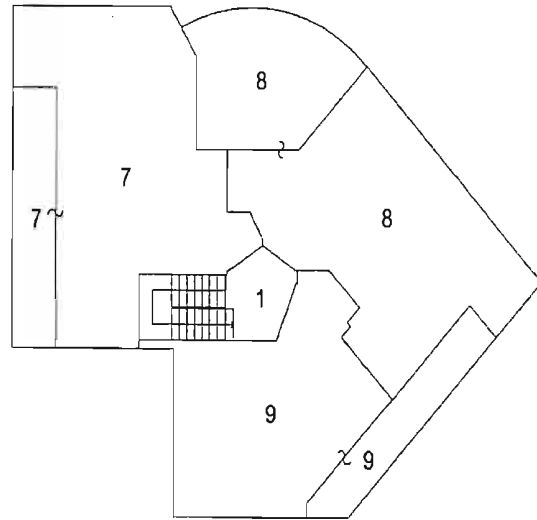
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

PINAO PRIMO



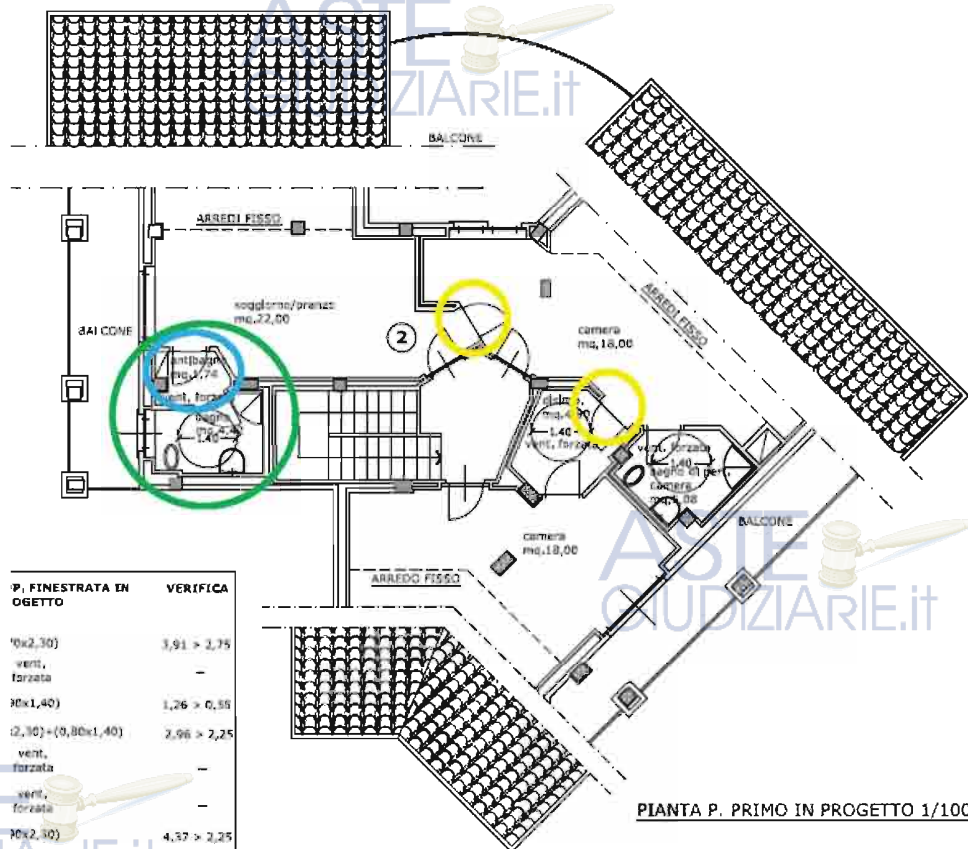
Indicazione sulla planimetri

Documento inserito sul portale

n.b. Le camere NON sono comunicanti

n.b. Costruito un wc no antibagno

n.b. Altre modifiche



PIANTA P. PRIMO IN PROGETTO 1/100



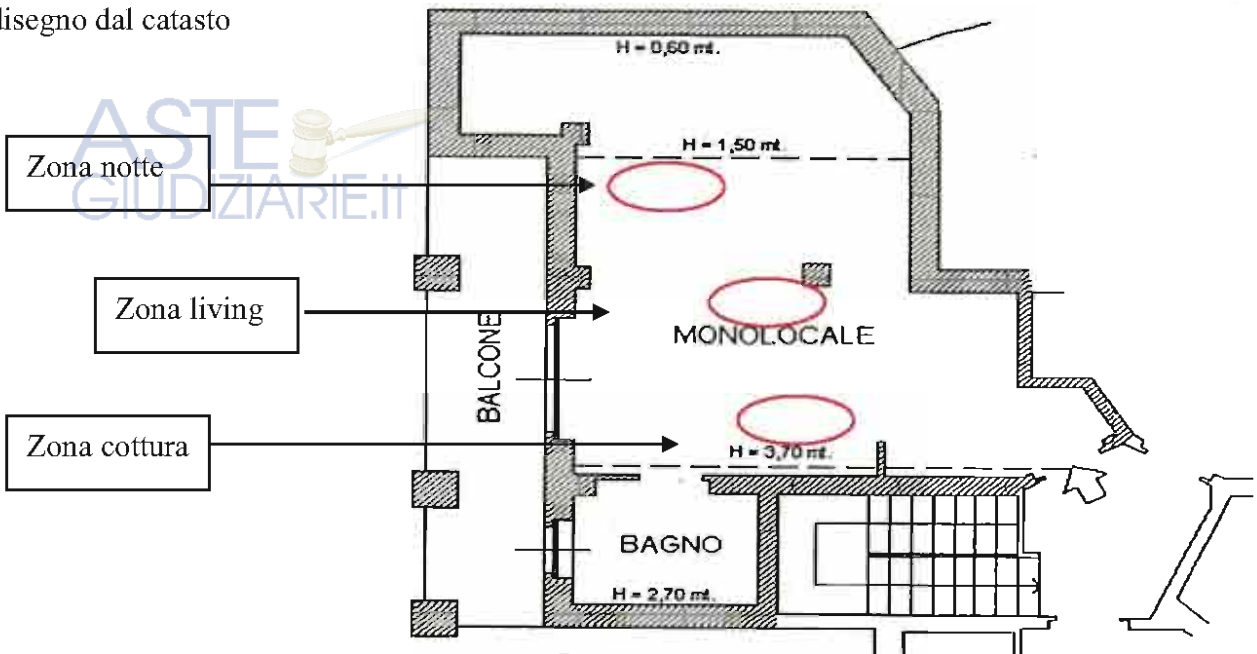
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

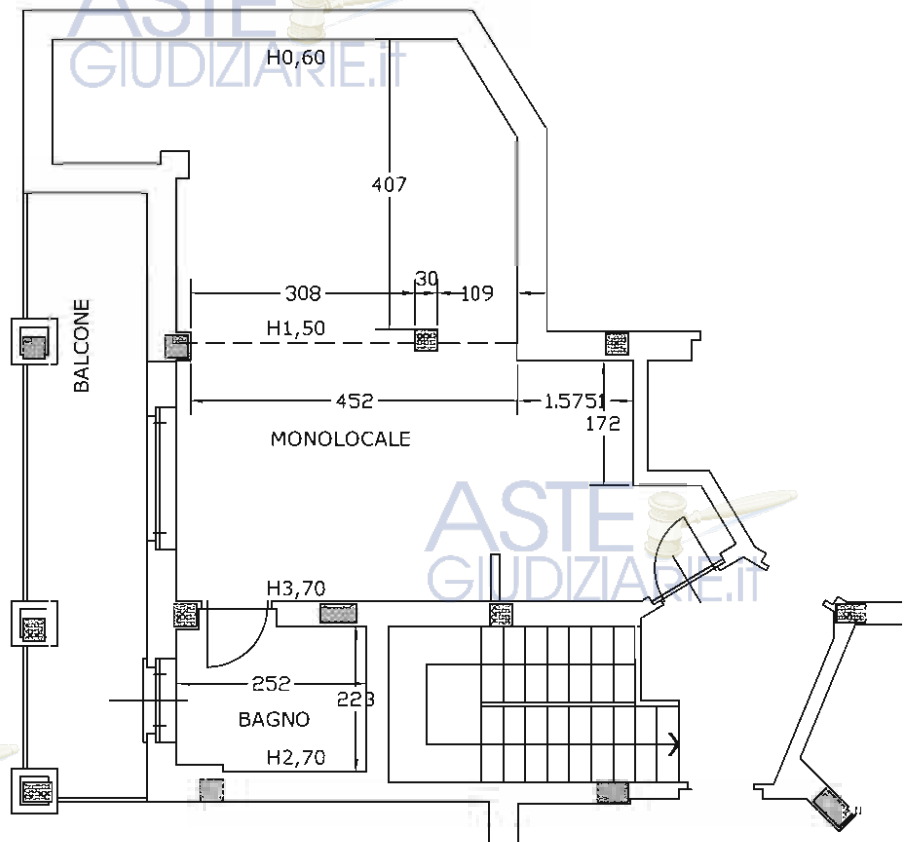
piano primo - [redacted]



disegno dal catasto



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



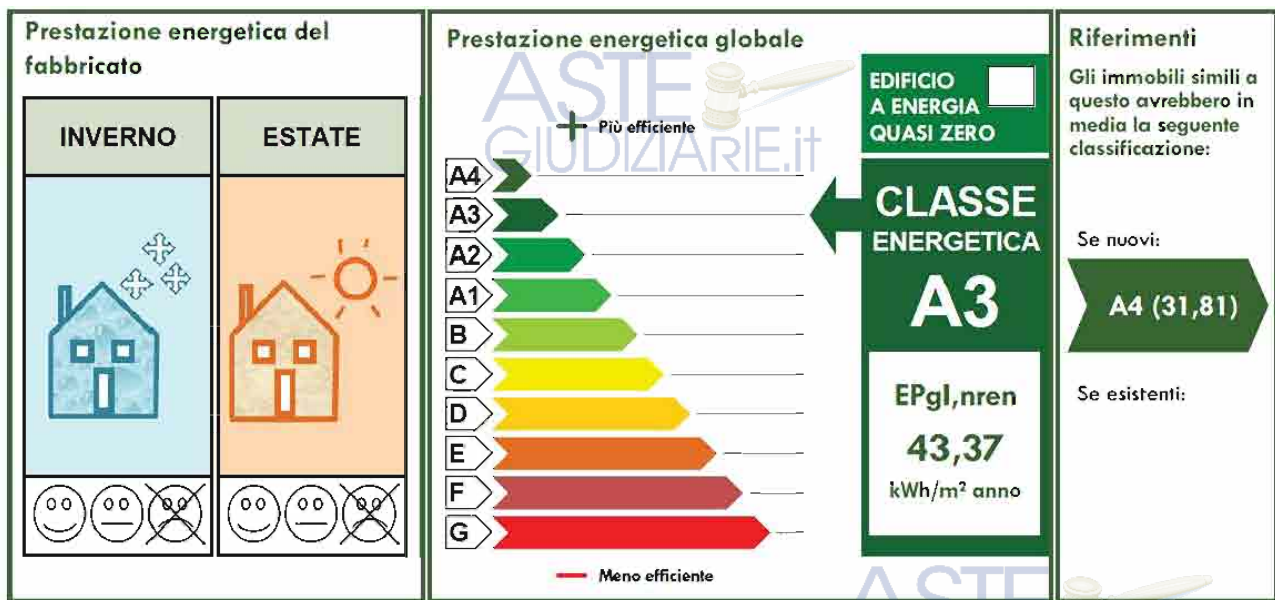
descrizione

L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocalera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 1 luci, di cui una porta finestra che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone. Sulla porta esterna è posto il n. 3 come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) la parte verso il letto l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet presenza di finestra che apre sul balcone. Il bagno è posizionato nelle vicinanze della cucina. Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio



Da notare gli appartamenti identificati con il [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano primo accessibili con unica rampa di scala





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingresso veicolare per piano interrato



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ingresso veicolare piano interrato (vista dal primo piano)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

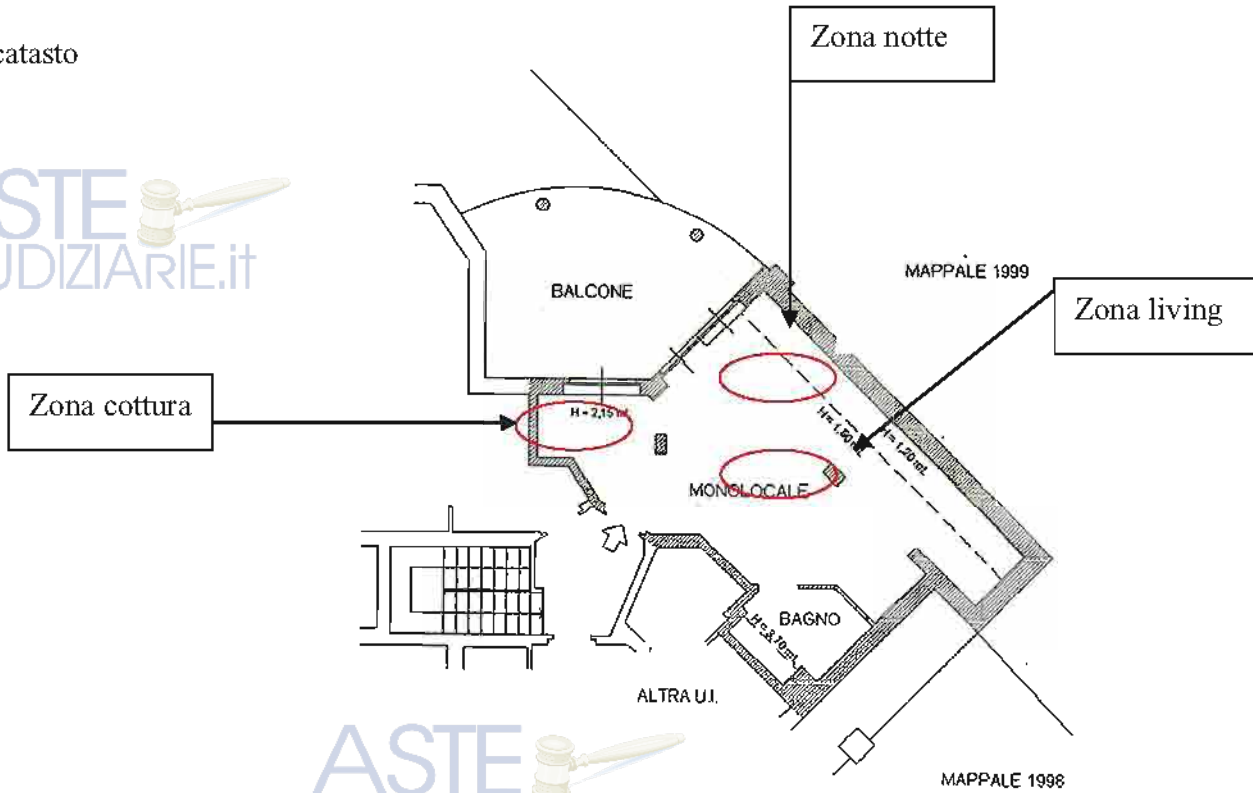


Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

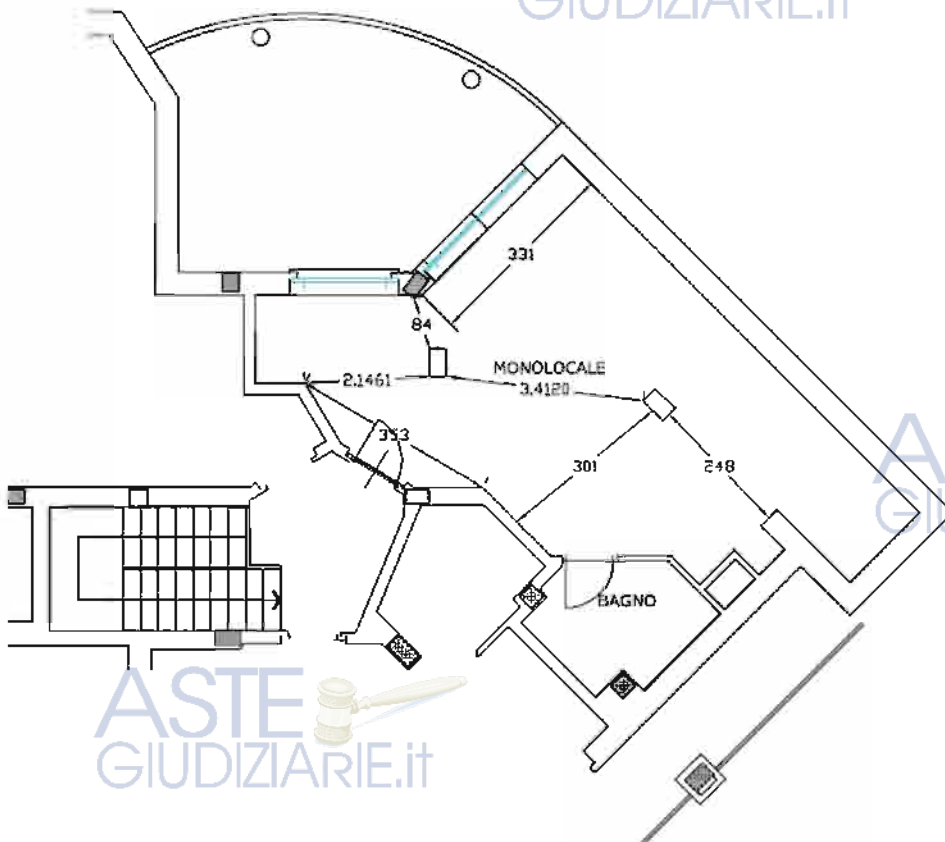


piano primo - [redacted]

disegno dal catasto



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

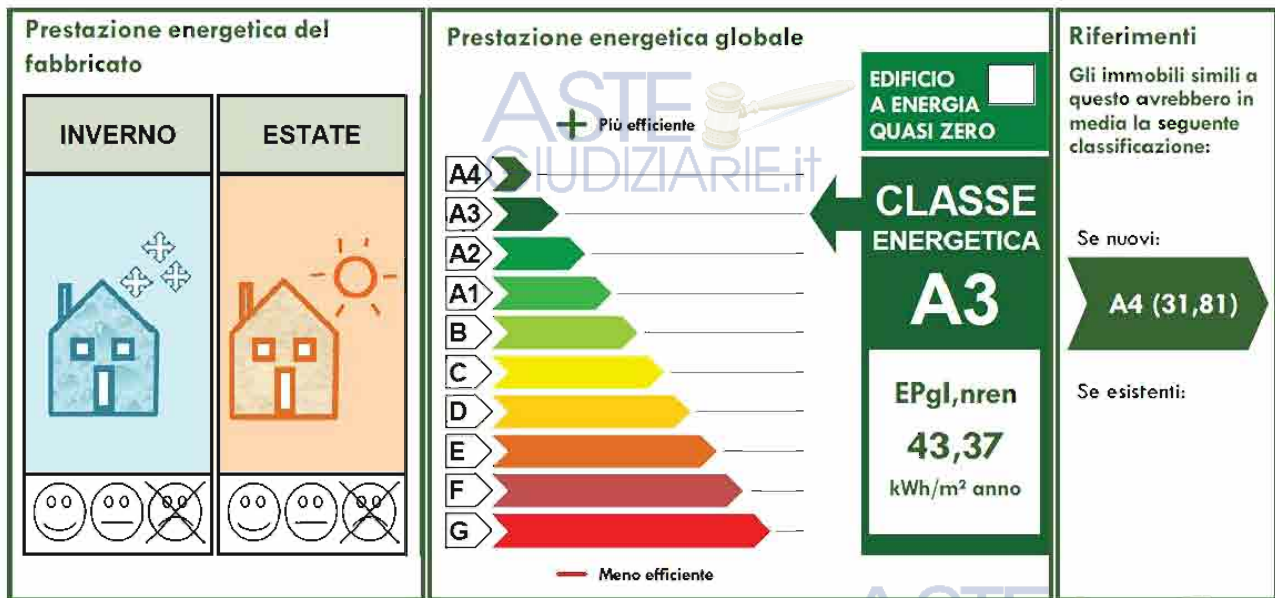
L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocalera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 3 luci, di cui una porta finestra e n. 2 finestre che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone con forma ad arco in quanto questo è posto sopra al sub 4. Sulla porta esterna è posto il n. come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) la parte verso il letto l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra che apre sul balcone.

Presente angolo cottura, living con tavoli, zona notte.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio



Da notare gli appartamenti identificati con il [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano primo accessibili con unica rampa di scala





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Esecuzione e pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 172



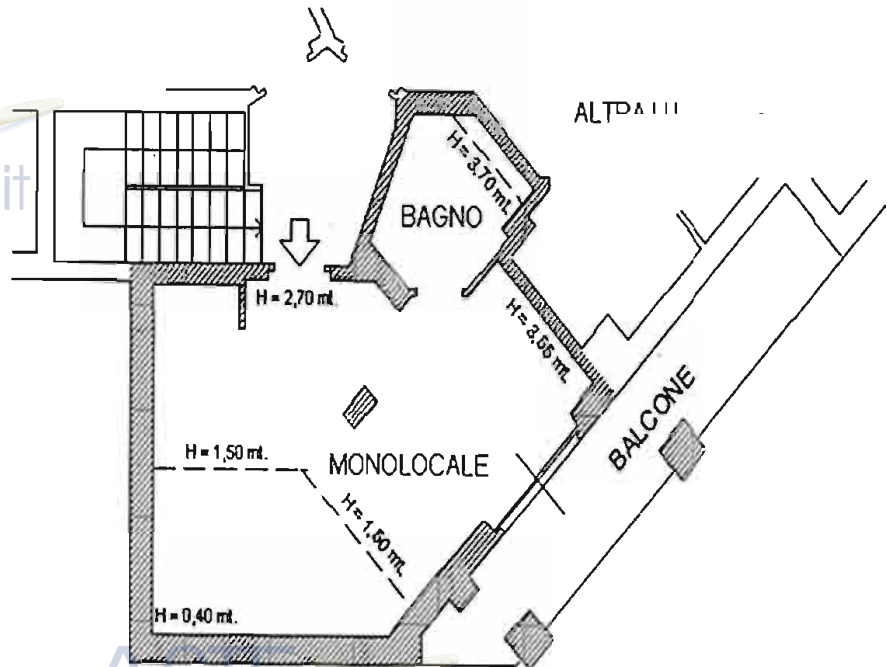
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

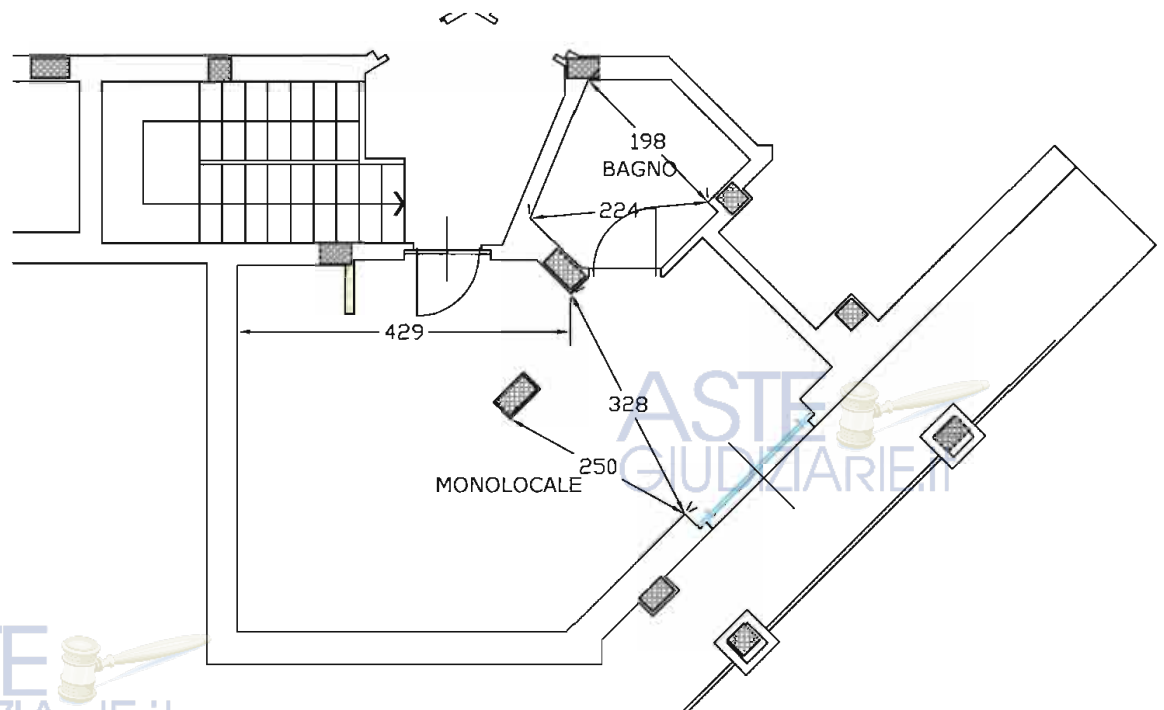


piano primo - [redacted]

disegno dal catasto



Rilevato





Studio Teenieo Geometra
Gianluea Malaerino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



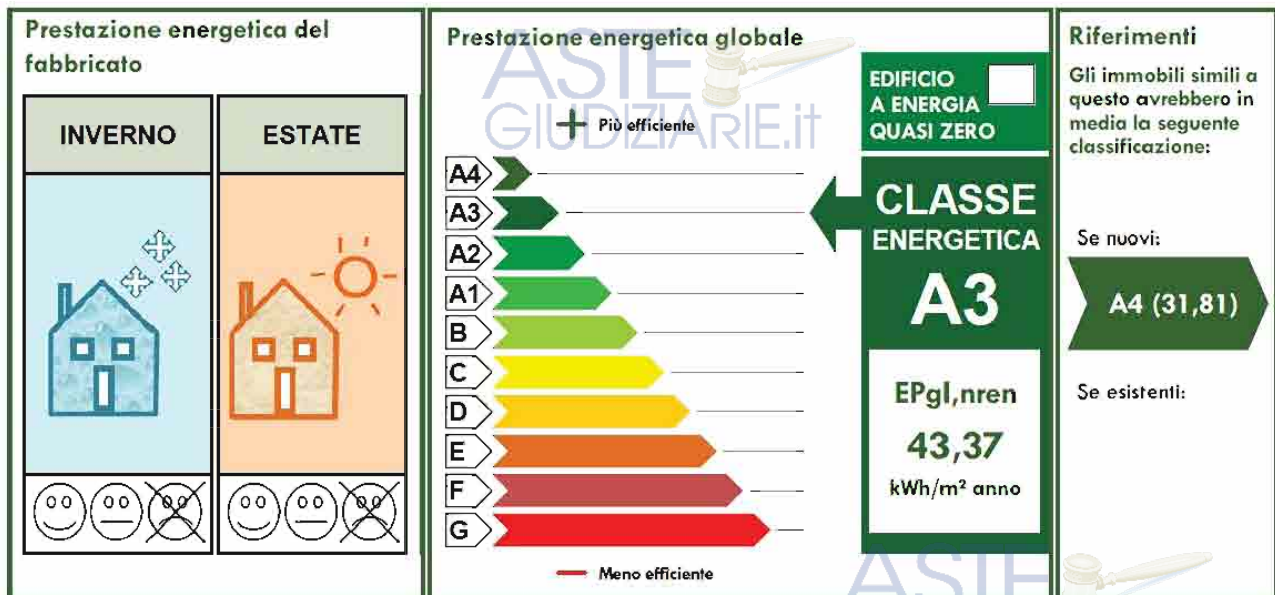
descrizione

L'appartamento è al piano primo, costituito da una unica area (monocamera), oltre il bagno. Entrando come da fotografia l'ambiente ha n. 1 luci, di cui una porta finestra che danno luce e ventilazione. Dalla porta finestra uscendo si accede al balcone. Sulla porta esterna è posto il n. come riferimento in caso di visita.

Le pareti sono di tinta chiara (gialla) con il soffitto in legno a vista , sono presenti le piastrelle sul pavimento della cucina/living/camera letto (unico ambiente) una parte trova l'altezza diminuisce per via del tetto in pendenza.

Il bagno non è dotato di antibagno, internamente è piastrellato sulle pareti per quasi 3/2 sulle pareti, con tonalità diverse, nel servizio igienico è presente la doccia con suo piano, wc, e lavabo non il bidet non presenza di finestra che apre sul balcone.

Classe energetica identificata da professionista abilitato per l'intero edificio



Da notare gli appartamenti identificati con il [redacted] sono tutti tra loro confinanti come si può notare nella planimetria catastale e posti a piano primo accessibili con unica rampa di scala



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

esterno





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



Illustrazione dei singoli immobili a seguire

Metodologia

Ogni immobile identificato con "immobile A / B / C / D" viene illustrato attraverso una relazione, disegni di Catasto e quanto reperito in Comune, ed eventuali differenze di rilievo eseguito, nonché documentazione fotografica

Ogni "immobile A / B / C / D" sarà considerato lotto di vendita in quanto saranno realizzati n. 4 lotti di vendita



Immobile A

foglio 7 mappale 2005



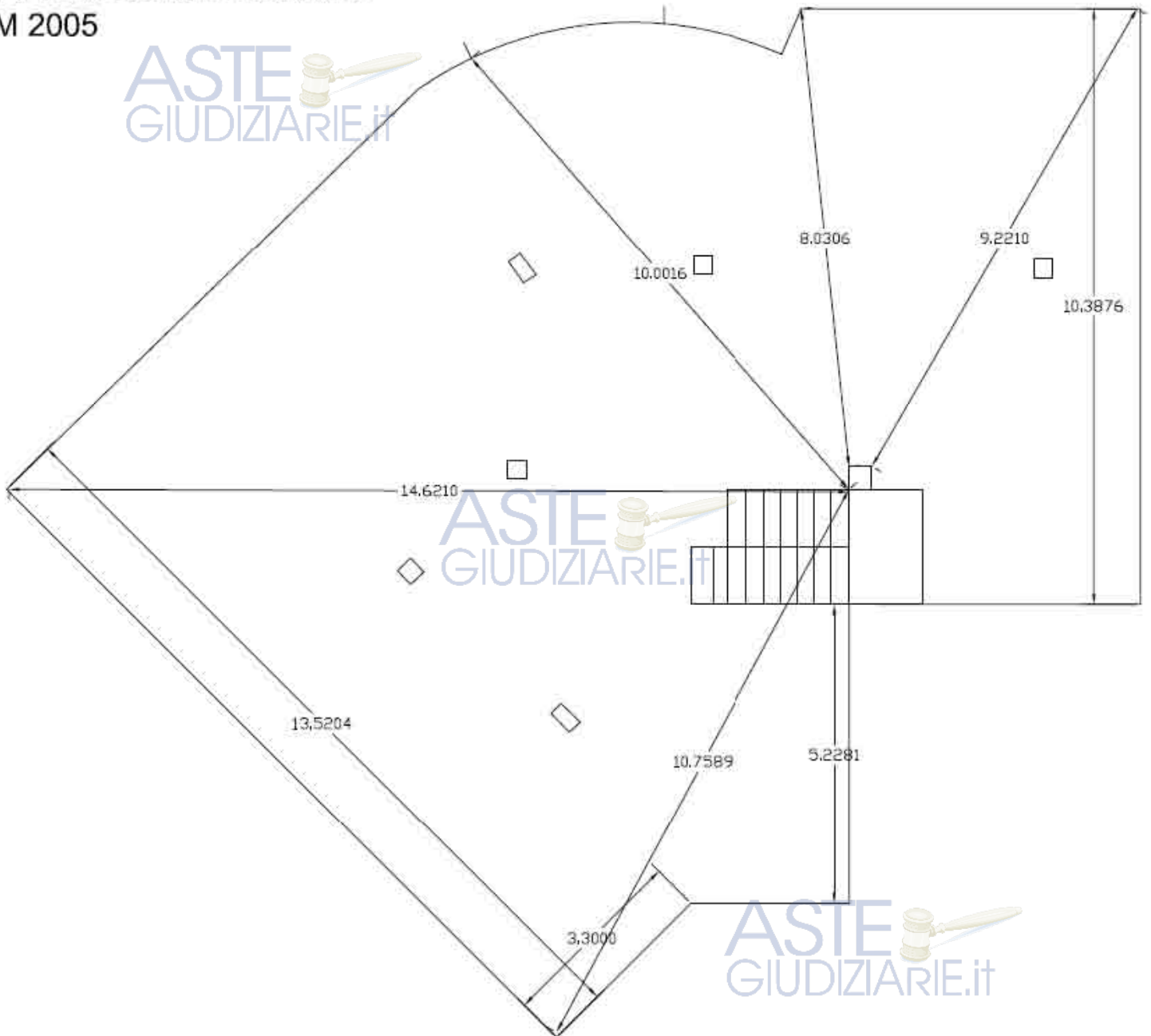


Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA SEMINTERRATO
M 2005



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

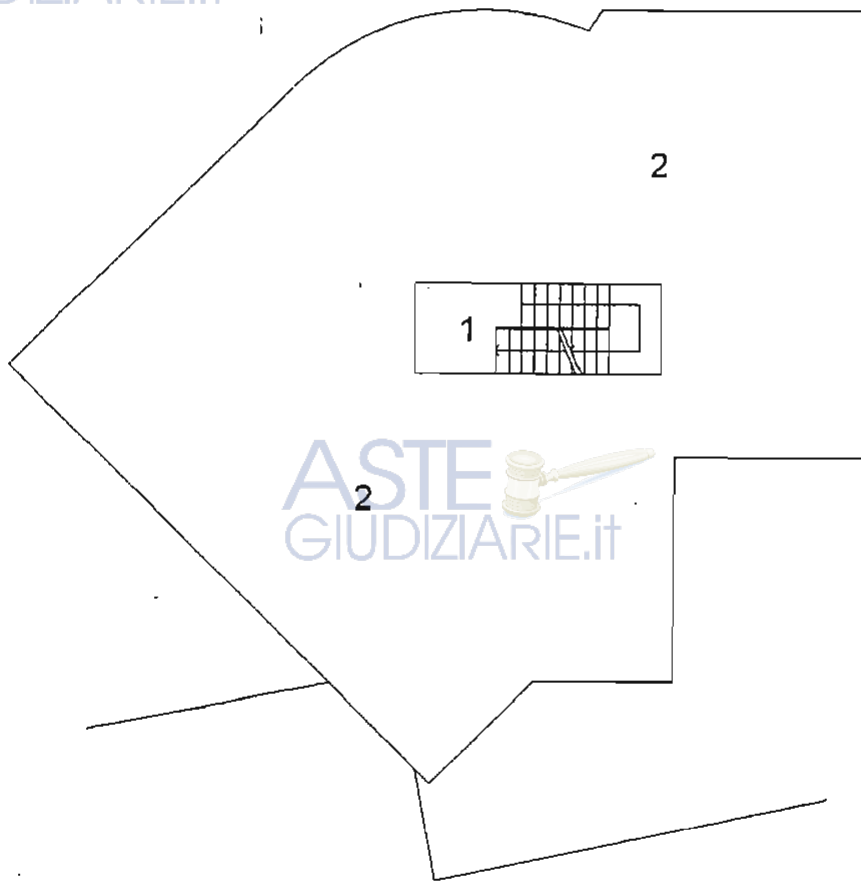
catasto - [REDACTED]



PIANO SEMINTERRATO



Catasto





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

descrizione

Descrizione

Immobile da costruire

Esternamente :

esternamente si presente (come da foto) in fase di costruzione, è possibile accedere frontalmente (riferimento le prime 6 foto – prima pagina a seguire); è presente una recinzione che limita l'accesso se si arriva dal cortile inghiaiato fronte curva strada pubblica. È possibile accedere però passando attraverso il canneto oppure a dx del canneto indicato nelle fotografie

Come illustrato nelle fotografie i tre lati dell'immobile presentano una vegetazione di tipo infestante e molto fitta. È presente una autovettura all'interno della recinzione verde.

Immobile :

Piano interrato

scendendo dalle scale noto in struttura c.a. ancora a rustico e senza protezioni di mancorrente (anche solo di cantiere). Scendendo nel piano interrato si presenta un unico ambiente a rustico con i muri in c.a. con laterizi a vista, (la soletta del soffitto è in laterizio con a vista i travi di c.a). ; mentre il pavimento è da finire, nel dettaglio quindi si presenza materiale di vario genere (mattoni, pietre, calcinacci, ecc.) . Sono visibile della aperture le quali – in via deduttiva – utilizzabili per il passaggio veicolare/pedonale (attualmente senza sbarramenti per l'ingresso) e finestre di areazione e luce I pilastri sono a vista e lasciati a rustico. Sono presenti tondini in ferro che presumibilmente indicano la presenza di palificate eseguite al di sotto dell'interrato

Il piano terreno è circa cm 40-50 dal piano di campagna presente, lateralmente i muri di tamponamento e qualche tramezzo, sono presenti al piano terreno, (foto) materiali edili, infissi, legnami, la scala che conduce al piano primo e libera sui lati ed è in c.a. a vista.

Il piano primo non ha protezioni laterale, ha pilastri posti in diverse posizioni per la futura realizzazione della copertura, si presenta come da fotografia .

Non si effettua il certificato energetico per ovvi motivi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Passaggio e vista delle foto successive "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

“A”



Particolare





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fotografia del vano scala tra il piano terra e interrato



Presenza di umidità sulle pareti di c.a. e mattoni



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Esecuzione immobiliare n. 295/16 Tribunale di Asti # [redacted] 07/2009 172
riproduzione e pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



particolare



Soletta con presenza di umido



“tronconi” in ferro i quali si ipotizza siano riferibili a palificazione eseguita sotto le fondazioni –



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

Piano terreno

Il piano terreno è ad una quota di circa 40-50 cm dal piano esistente, si presenta con lo stesso stile per piano interrato quindi struttura in c.a. a vista rustica e mattoni a vista. Nelle prime foto notiamo la situazione del cantiere e le lavorazioni allo stato dell'arte. Si presenta vegetazione infestante sul piano in c.a., sul lato opposto a quello dell'ingresso prima illustrato, a vista membrana e manto impermeabile. Sono visibili : porte e porte finestre sia quelle interne sia quelle esterne depositate sulla soletta, altresì sui muri è presenta la sagoma per le finestre e porte finestre, attualmente si nota un tramezzo in parte a rustico ed in parte lavorato con intonaco. Internamente presenza di mattoni e ferri di armatura di cantiere. Il soffitto è in laterizio a vista con travi in c.a. anch'essi a vista. Da rilevare per una parte dell'immobile struttura di protezione in legname in proiezione dell'ingresso carraio (circa) del piano interrato. Nella fotografia viene anche identificato un particolare del muro con presenza di isolante. È possibile vedere anche la posizione dell'altro immobile "B" ovvero lo scavo predisposto per la sua realizzazione. Nei disegni catastali in fascicolo viene indicata una suddivisione in più sub alterni / locali divisi tra loro, si è provveduto ad adeguare il catasto





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

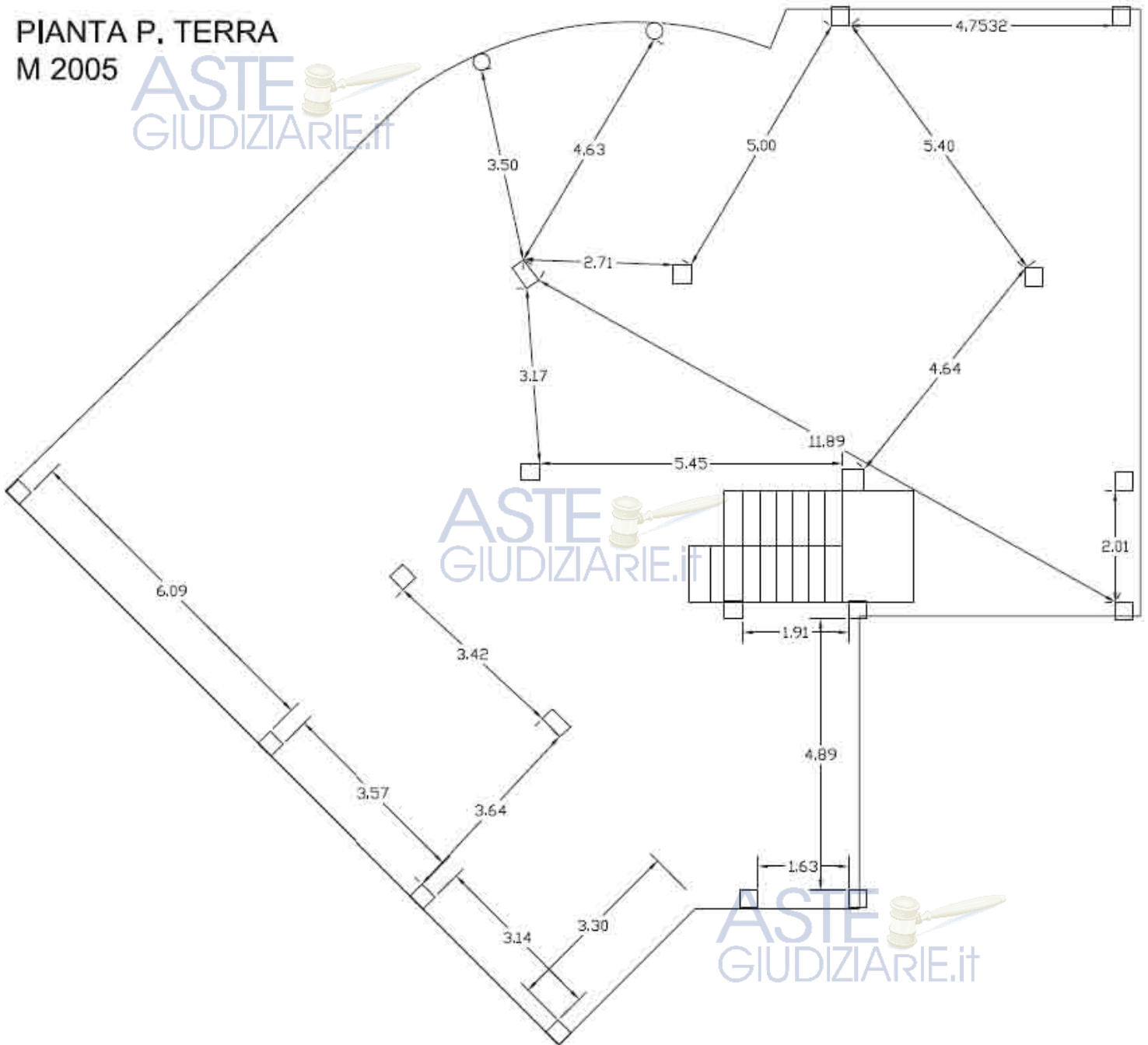
mobile + 39 335-8236165

Rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA P. TERRA
M 2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



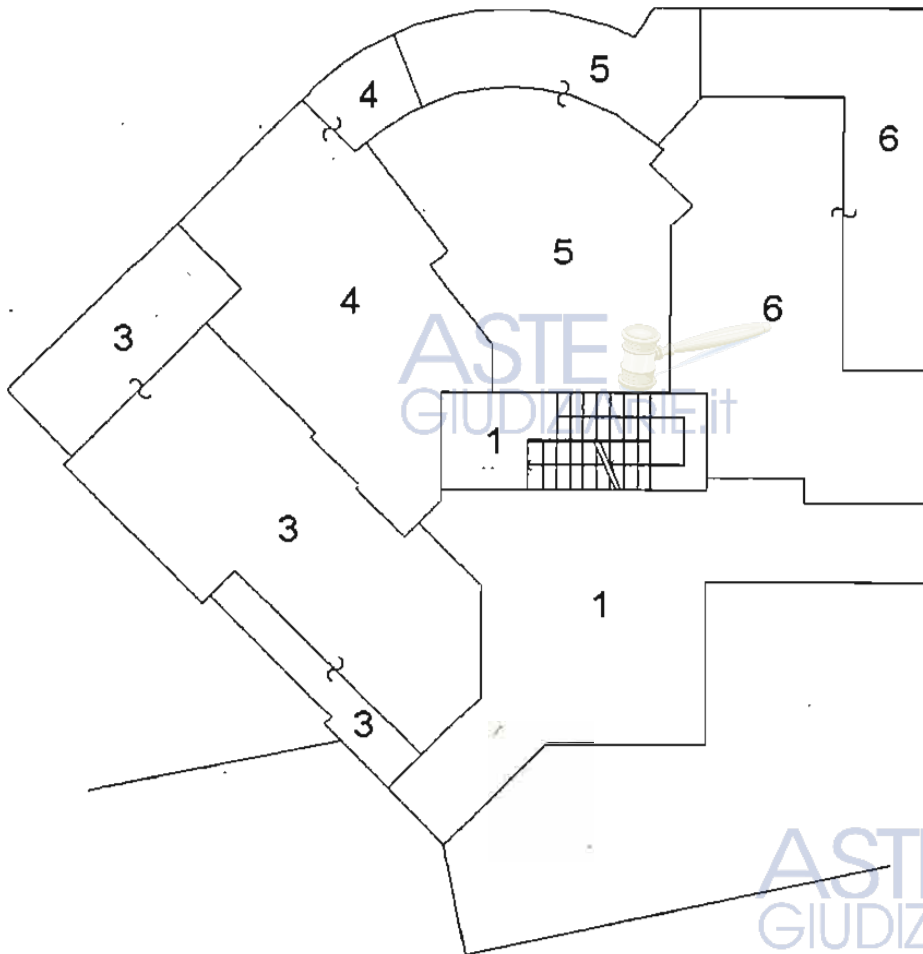
Studio Teenieo Geometra
 Gianluea Malacrino
 V. Canonico Chiesa 5/e
 12046 Montà CN Italia
 mobile + 39 335-8236165



catasto - [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it **PIANO TERRA**

C





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE



Vista panoramica - Immobile B – possibile posizione confine rosso -





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



particolare



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista sul lato posteriore (rispetto ingresso) con presenza di vegetazione infestante anche presso la soletta di c.a. del piano terreno oltre che nel terreno attiguo all'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



descrizione

Piano primo

Per salire al piano primo è necessario utilizzare la stessa scala precedentemente illustrata nelle foto (per il piano interrato) la quale dallo stesso punto parte per il primo piano. La situazione della scala non ha protezioni laterali con struttura in c.a. lasciata a rustico. Al piano primo troviamo solo il pavimento a rustico in c.a. a vista; non avendo il tetto sono presenti umidità e acqua in pozze - piovana-. Come da fotografia al piano primo sono presenti i pilasti in c.a. a rustico. Non è presente una recinzione su tutto il perimetro.

Non si prosegue con il certificato energetico per ovvi motivi





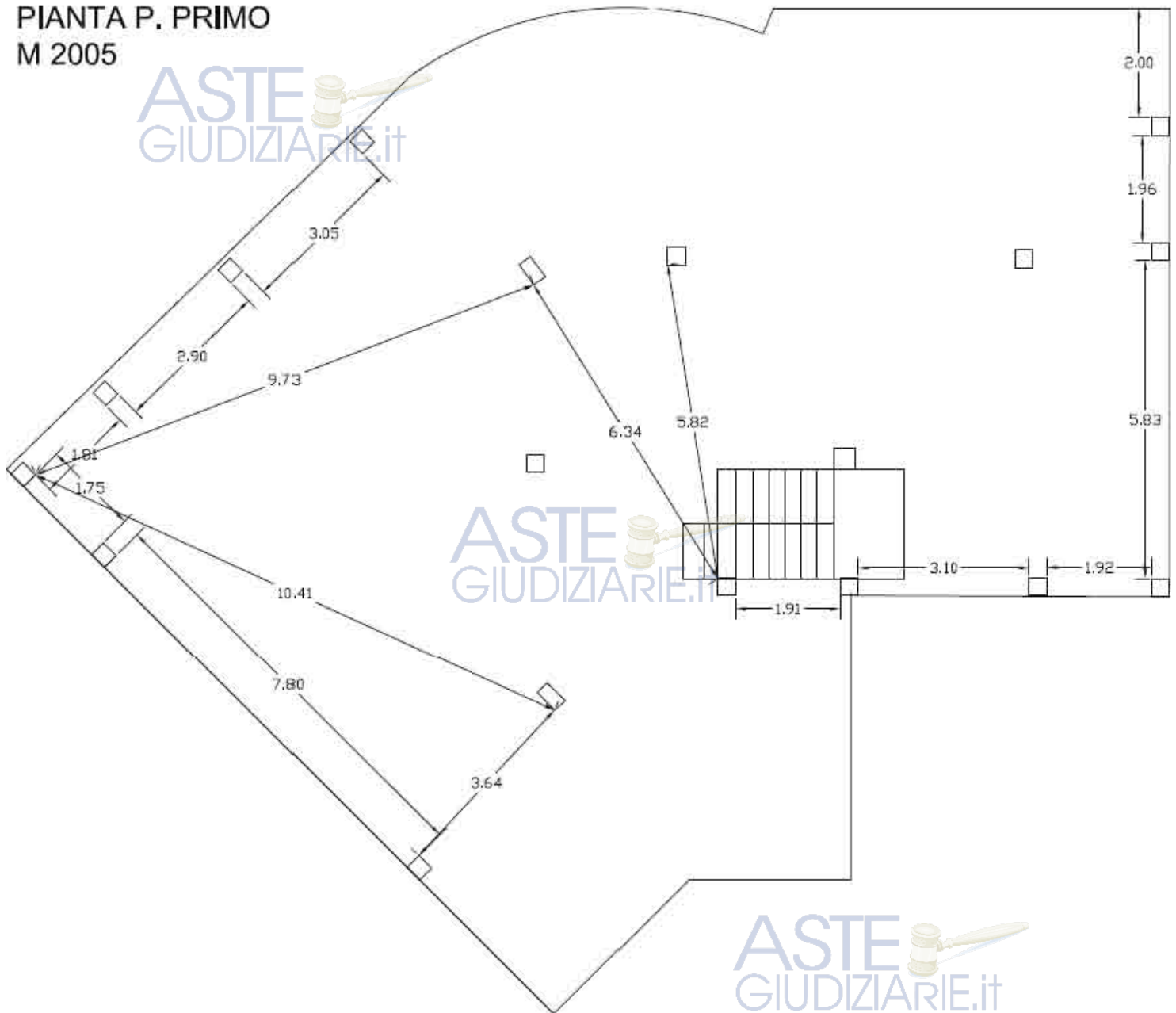
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

Rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA P. PRIMO
M 2005



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

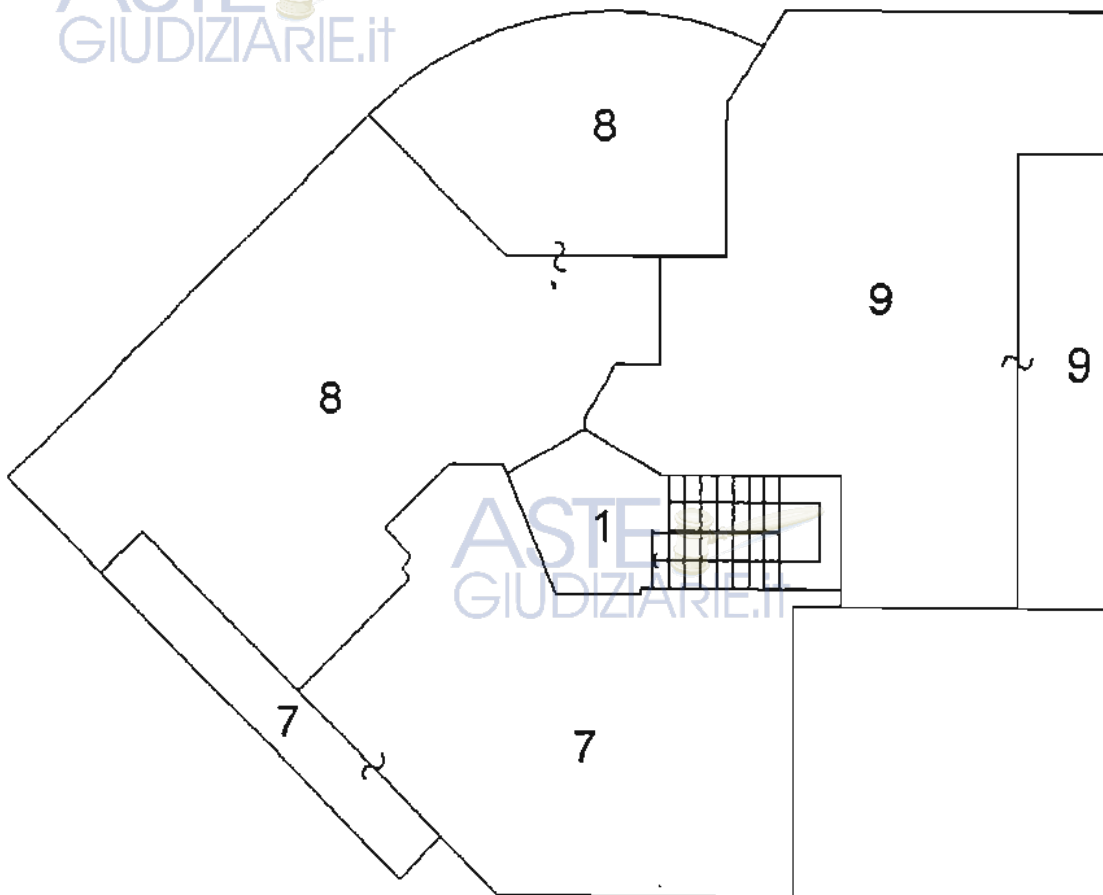
mobile + 39 335-8236165

catasto - [REDACTED]



PINAO PRIMO

Dal catasto



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

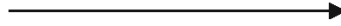


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

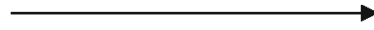


Presenza di ferri per la ripresa





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

altra vista laterale di immobili della presenza esecuzione



Immobilabile D

Immobilabile C



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

esterno



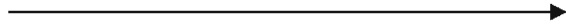
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



Illustrazione dei singoli immobili a seguire



Metodologia

Ogni immobile identificato con "immobile A / B / C / D" viene illustrato attraverso una relazione, disegni di Catasto e quanto reperito in Comune, ed eventuali differenze di rilievo eseguito, nonché documentazione fotografica

Ogni "immobile A / B / C / D" sarà considerato lotto di vendita in quanto saranno realizzati n. 4 lotti di vendita



Immobile B



Descrizione

Attualmente come precedentemente indicato , il presente immobile "A" non è costruito, nella sua area/fondo di competenza è presente uno scavo, realizzato nel passato oggi dimora di arbusti e vegetazione di cui fotografie. Per motivi di difficoltà non si è provveduto ad accedere all'interno in quanto il piano è ricoperto di foglie e non è possibile valutare il corretto piano di appoggio, altresì come dalle foto è possibile notare sono depositati elementi a latere di una rampa di discesa. La rampa di discesa attualmente è coperta di foglie e non è identificabile lo stato dell'arte.





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Strada di accesso
per altra proprietà
all'interno della
proprietà pignorata
con diritto di
passaggio



In rosso i limiti indicativi dello scavo
visto la vegetazione presente e la difficoltà
ad entrare da ritenersi indicativi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si suggerisce di pulire l'area per valutare il materiale depositato sotto la vegetazione



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Montaggio di diverse foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile C



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



Illustrazione dei singoli immobili a seguire

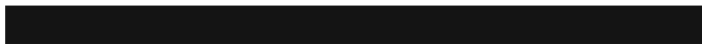
Metodologia

Ogni immobile identificato con "immobile A / B / C / D" viene illustrato attraverso una relazione, disegni di Catasto e quanto reperito in Comune, ed eventuali differenze di rilievo eseguito, nonché documentazione fotografica

Ogni "immobile A / B / C / D" sarà considerato lotto di vendita in quanto saranno realizzati n. 4 lotti di vendita



Immobile C





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

descrizione

L'intero immobile è in fase di costruzione, come si può vedere dalle fotografie, si precisa però che è presente una camera - living ed una cucina ad essa attigua da cui si entra da un unico ingresso con porta in legno (foto), la quale presenta finitura ed arredo mobiliare.

Esternamente : l'immobile di presenta con mattoni e struttura intonacata, dalla parte opposta all'ingresso sono presenti ancora attrezzature e attrezzi edili. La rampa di discesa per l'interrato è in stato di realizzato e come si può vedere è limitata al solo uso pedona con percorso accidentato. Sull'esterno dell'immobile sono presenti materiali edili ed elementi di legno come assi, listelli, ecc. Il tetto è a due falde con coppi - tegole , gli infissi sono solo presenti per la cucina e la camere - living, per gli atri infissi ad oggi sono presenti dei teli trasparenti ancorati al telaio in legno con chiodi.

Interno :

piano interrato_ : è possibile accedere da una scala che a sua volta porta fino al primo piano, questa è in c.a. senza protezioni ed è a rustico, nel piano interrato è presente attrezzatura nel quale troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, mobilio, archivio e tecnologico.

Al piano terreno è presente una porta in legno (foto) la quale permette di entrare in una parte dell'immobile nel quale troviamo una cucina - angolo cottura dove troviamo fornelli, frigo, tavolo, ecc. con finestra per luce e cambio aria; proseguendo dalla porta di presenta una seconda porta che divide un piccolo disimpegno alla camera - living. Questa ha porta finestra per luce e cambio aria, altresì il pavimento è un composito di legno e pietra (foto), la camera è arredata, una parete è realizzata in compensato / legno la quale divide dal resto dell'immobile non terminato ad oggi a rustico (tutta la parte a rustico è carente di impianti).

Al piano terreno è presente un accesso che conduce alla restante parte dell'immobile, nel quale troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, mobilio, non sono presenti infissi ma teli di nylon che chiudono gli infissi per riparo. Internamente il pavimento è a rustico ovvero a soletta, i muri in parte ancora a rustico - mattone -, non sono presenti impianti di illuminazione, riscaldamento, condutture sanitarie, idrauliche (da definirsi tali); eventuali tubi / passacavi presenti costituiscono una piccola parte degli stessi. Al piano terreno non è presente attualmente un servizio igienico nella sua totalità.

Al piano primo è presente un accesso che conduce all'interno, come gran parte per piano terreno, non sono presenti infissi, al loro posto sono posizionati nylon trasparenti inchiodati al telaio, internamene mancano le porte, il pavimento è a rustico, parte dei tramezzi sono da finire quindi a vista - mattone - non sono presenti impianti di illuminazione, riscaldamento, condutture sanitarie, idrauliche (da definirsi tali). Al piano primo non è presente attualmente un servizio igienico,

Non è stato possibile rilevare i balconi in quanto era necessario "schiodare" i nylon e riposizionare gli stessi dopo l'attività, il perito non ha provveduto, per motivi di riposizionare gli stessi nuovamente nello stato in cui si sono trovati (anche con la preoccupazione di romperli). Il soffitto è in legno / listelli e travi di legno a vista posizionato come da foto, all'interno troviamo diversi materiali edili, legnami, attrezzi ed attrezzature, materassi, mobilio.

Sono presenti infissi anche sul lato che fronteggia l'immobile "D", n. 2 infissi.

Le scale per i tre piani (-1P ;PT; 1P) sono a rustico (come da foto) senza barriere di protezioni laterali, realizzata in c.a. rampe e pianerottoli.



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

muretto e strada di passaggio ad altro fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Primo piano



Foto di finestra al primo piano.
Le finestre sono chiuse con nylon trasparente in chiodato al telaio.
Non sono stati rilevati i balconi in quanto rimuovere i nylon potrebbe rovinarlo e romperlo, oltre alla necessità di chiusura in sicurezza, con nuovi nylon, di cui il perito non ha attrezzatura per riposizionare il tutto.

Foto di sottotetto in legno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto di tramezzo in fase di costruzione



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ipoteroico
corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano primo

Sala di ampia superficie



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano primo scale a scendere





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



cucina posta al piano terreno, con finestra, angolo cottura frigo, ecc

unico locale "finito" (cucina)

piano terra





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

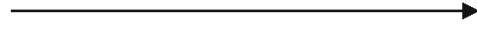
cucina posta al piano terreno, con finestra, angolo cottura frigo, ecc.
unico locale "finito" (cucina)
piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



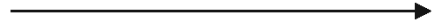
ASTE
GIUDIZIARIE.it

piano terreno, unico locale "finito" sala pranzo – living –





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it

piano terreno, sala pranzo – living – ecc.



Particolare del pavimento



Porta di uscita
tra sala e cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



“porta” per il wc
attualmente
non realizzato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Parete con pannelli mobili per la separazione dei due ambienti, quello della sala "finita" e la zona in fase da costruire

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



Ingresso unico per entrare nell'altra parte del piano terreno non terminato a rustico



Ingresso unico per accesso alla cucina e a sua volta per la sala – living



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZARIE.it

4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

i debitore è una società di capitali
non ho proseguito

5) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,

5.1) in caso di rilevata difformità :

5.1.a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

5.1.b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

5.1.c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

per la risposta la quesito la risposta corretta è 5.1.b

motivazione :

- per quanto riguarda l'immobile D, è identificabile con il catasto e mappale
- per quanto riguarda l'immobile C, dal mappale è identificabile l'immobile, è in costruzione senza indicazioni di subalterni a livello catastale
- per quanto riguarda l'immobile B, l'immobile identificato (non è presente) non ha riferimento catastale, è presente solamente lo scavo di fondazione
- per quanto riguarda l'immobile A, l'immobile identificato in catasto dei suoi subalterni e del mappale, identifica un immobile che nello stato attuale è in costruzione

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

- 6) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

si è proceduto ad aggiornare l'immobile C; all'aggiornamento immobile A

- 7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attualmente e' un immobile ad uso residenziale

- 8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alla autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata e dica se l'illecito sia sanato o sia sanabile in base combinato dispositivo dagli art. 46 comma 5° del DPR 06.06.2001 n. 380 e art. 40 comma 6° della Legge. 28 febbraio 1985 n. 47.; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Mi sono recato presso gli uffici comunali [REDACTED], per illustrare il mio incarico e per porre domanda di accesso agli atti. Sentito il tecnico del Comune, con esso visionato le pratiche in essere di cui in elenco

Indicati nella documentazione agli atti





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Altresì è stato reperito "più nel dettaglio" e a titolo di informazione non esaustivo :



L'attività di sanatoria ha un costo di 516 per immobile / monolocale, oltre prese di professionista, tasse, bolli, imposte (da valutare in fase di istanza, se è possibile versare i 516 euro per una sola "istanza a fronte di tutti i monocalci - riserva del Comune" oppure una per ogni monolocale quindi 7 , nella stima è considerato l'aspetto più oneroso.

Non sono stati reperiti fine lavori, agibilità, ecc.

- 9) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale:

I beni pignorati, nello stato in cui si trovano sono posti in vendita in lotti n. 4;
Viene presentata una "bozza di frazionamento" o per meglio definire illustrata una planimetria in cui vengono illustrati i nuovi confini di un "futuro frazionamento" (pagina che segue n.150/173) del terreno per adeguarlo all'immobile di competenza posto su di esso, immobili A - B - C - D corrisponderanno ai lotti di vendita. Nella seconda pagina che esegue (n.151/173) invece si illustra la situazione attuale di mappa, è bene ricordare che una parte della particella 1258 è in parte parcheggio, ed una parte terreno (fondo) utilizzato dagli immobili come giardino nonché un muretto in cls che lo definisce per cui è opportuno la corretta sistemazione dell'area, come già individuato sull'elaborato reperibile sulla piattaforma e posto in perizia del progetto finito - per definire meglio l'area/fondo.



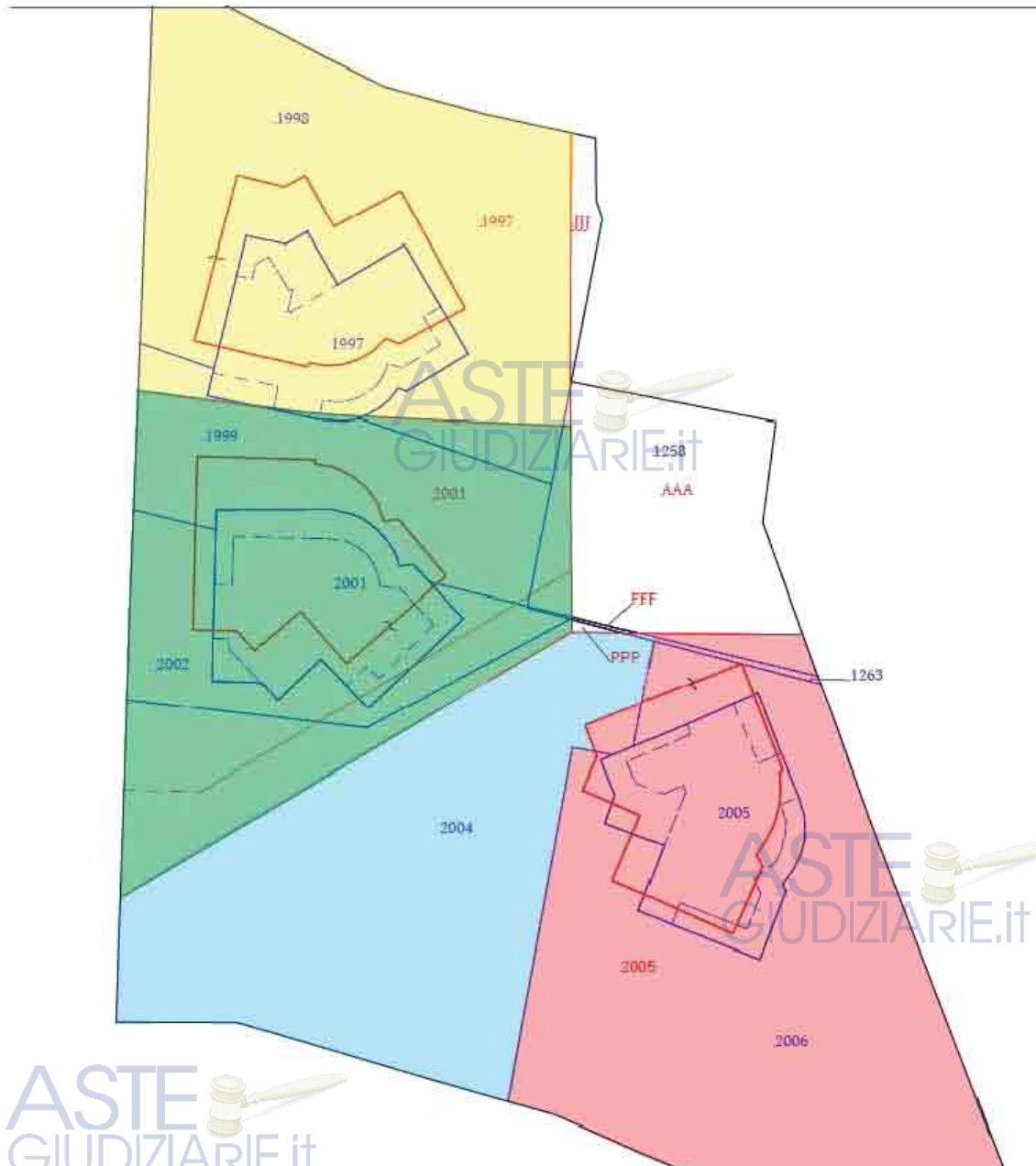
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Ritengo/suggerisco sia opportuno un frazionamento per identificare ogni fondo con il proprio immobile, ad accezione dell'immobile B che solo come fondo è ha passaggio sull'immobile A come indicato nei progetti in Comune.

Con il frazionamento "futuro" l'immobile in fondo in rosa è "l'immobile" ad esso gravante anno la disponibilità dello spazio per il muro ci c.a. illustrato nelle pagine successive.

Diversamente il muro in c.a. grava sulla particella 1258

(non in scala)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



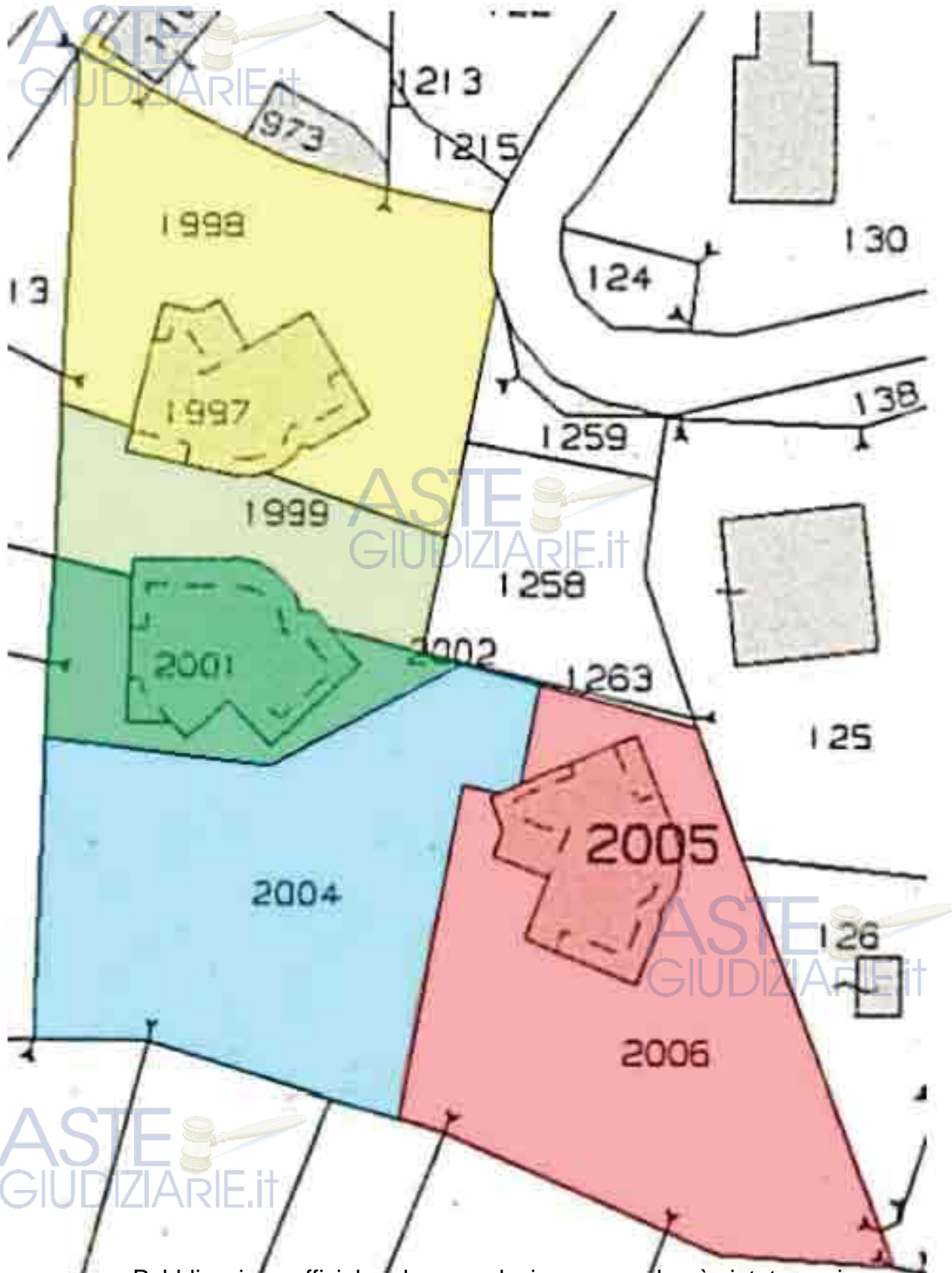
Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Mantà CN Italia

mobile +39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I colori sono raffrontabili alla pagina precedente,

- "il verde" (il più chiaro 1999) viene assorbito dal giallo e verde scuro
 - "al celeste" in questo caso, una parte di esso viene ceduto al verde scuro
- Situazione non reale, gli immobili sono spostati verso nord (pagina 150)
(non in scala)





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165



- 4) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 588 c.p.c. dell'art.846 e della Legge 3 giugno 1940 n. 1078

Gli immobili pignorati non sono pro quota..

- 5) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **A)acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrazioni presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio:

L'immobile "C" risulta occupato dalle persone [REDACTED]
come custodi domiciliati

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente risulta residente il sig. [REDACTED] nell'immobile "D"

- 6) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

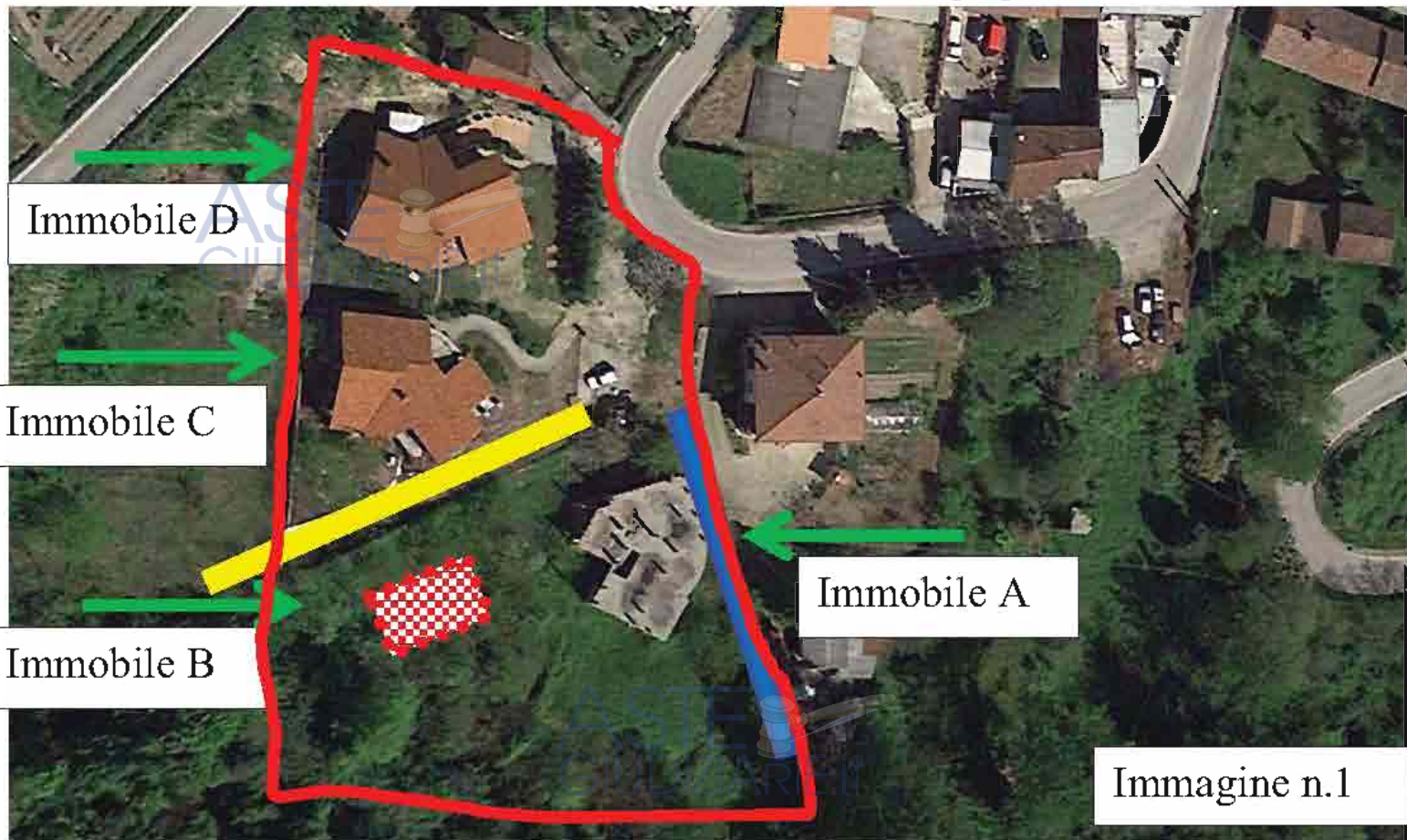
Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore





Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indica diritti di passaggio per fondo confinante

Partendo dalla fotografia sopra indicata, abbiamo nell'ordine n. 4 immobili A – B – C – D che prenderanno a loro volta i nomi di

Lotto 1 / immobile A = lavori edili NON ultimati, presenza di struttura c.a. e muratura in mattoni

Lotto 2 / immobile B = lavori edili NON realizzati, presenza di scavo di fondazione -rosso tratteggiato-

Lotto 3 / immobile C = lavori edili realizzati in parte, una unica camera finita, NON sono presenti servizi sanitari, NON sono presenti impianti tecnologici nel resto della struttura, tamponamento e tetto realizzato, infissi non tutti presenti, NON è presente la caldaia

Lotto 4 / immobile D = struttura durante il sopralluogo riscontrata a vista: finita



Indica il passaggio per accedere al garage / interrato immobile A e per arrivare all'immobile B, dal disegno reperito in Comune

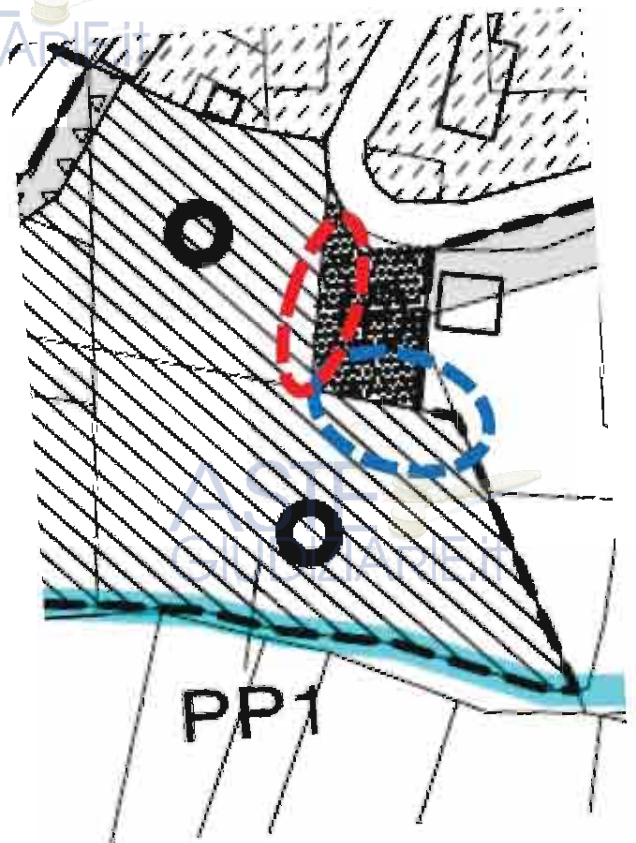
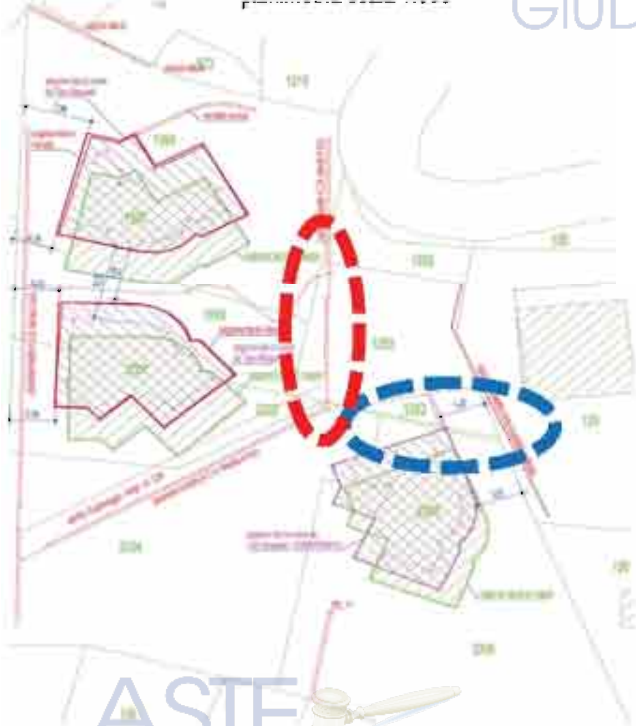
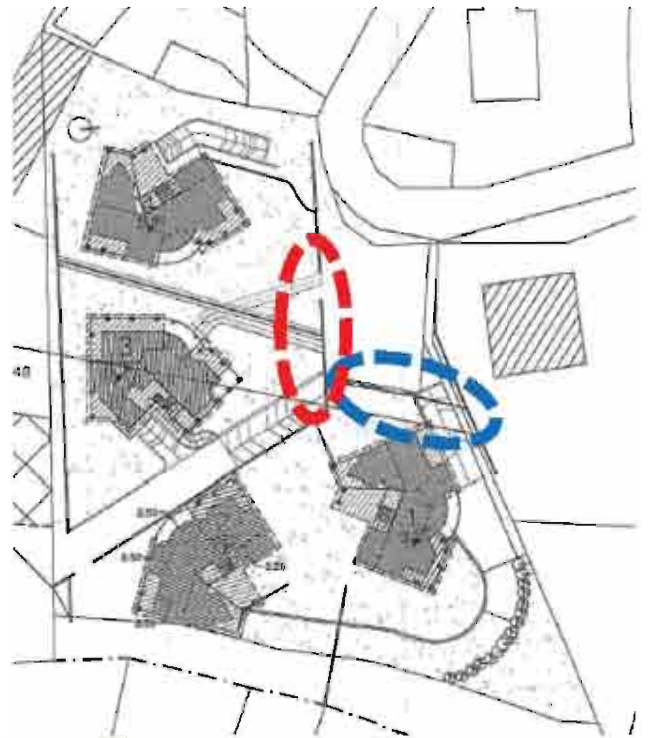
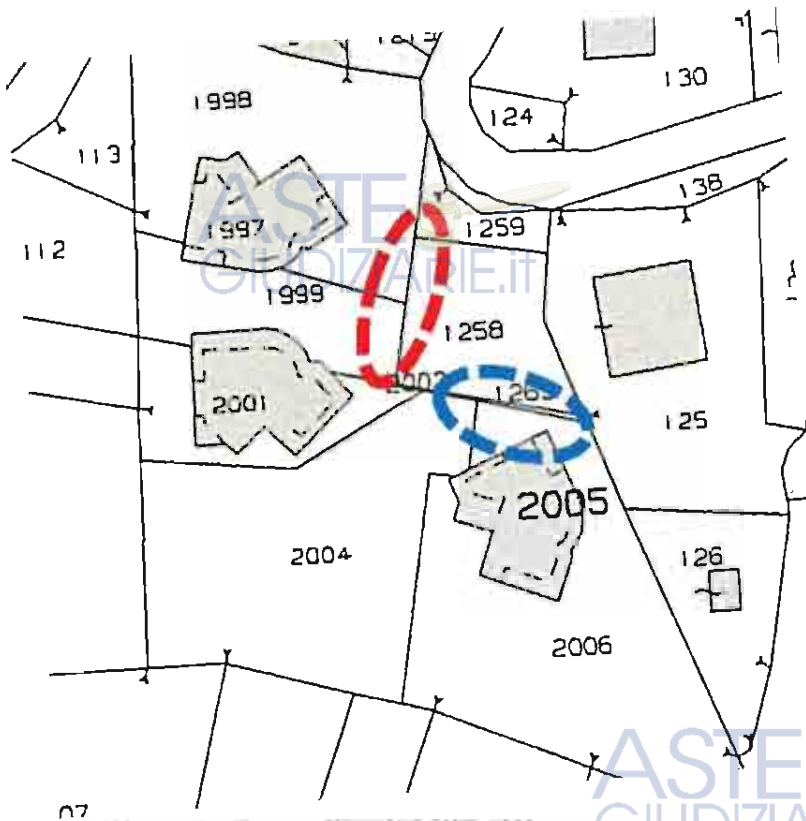
Il complesso dista circa 800 ml dal Comune / scuole - centro paese -



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

si evidenzia con le presenti planimetrie quanto sotto precisato

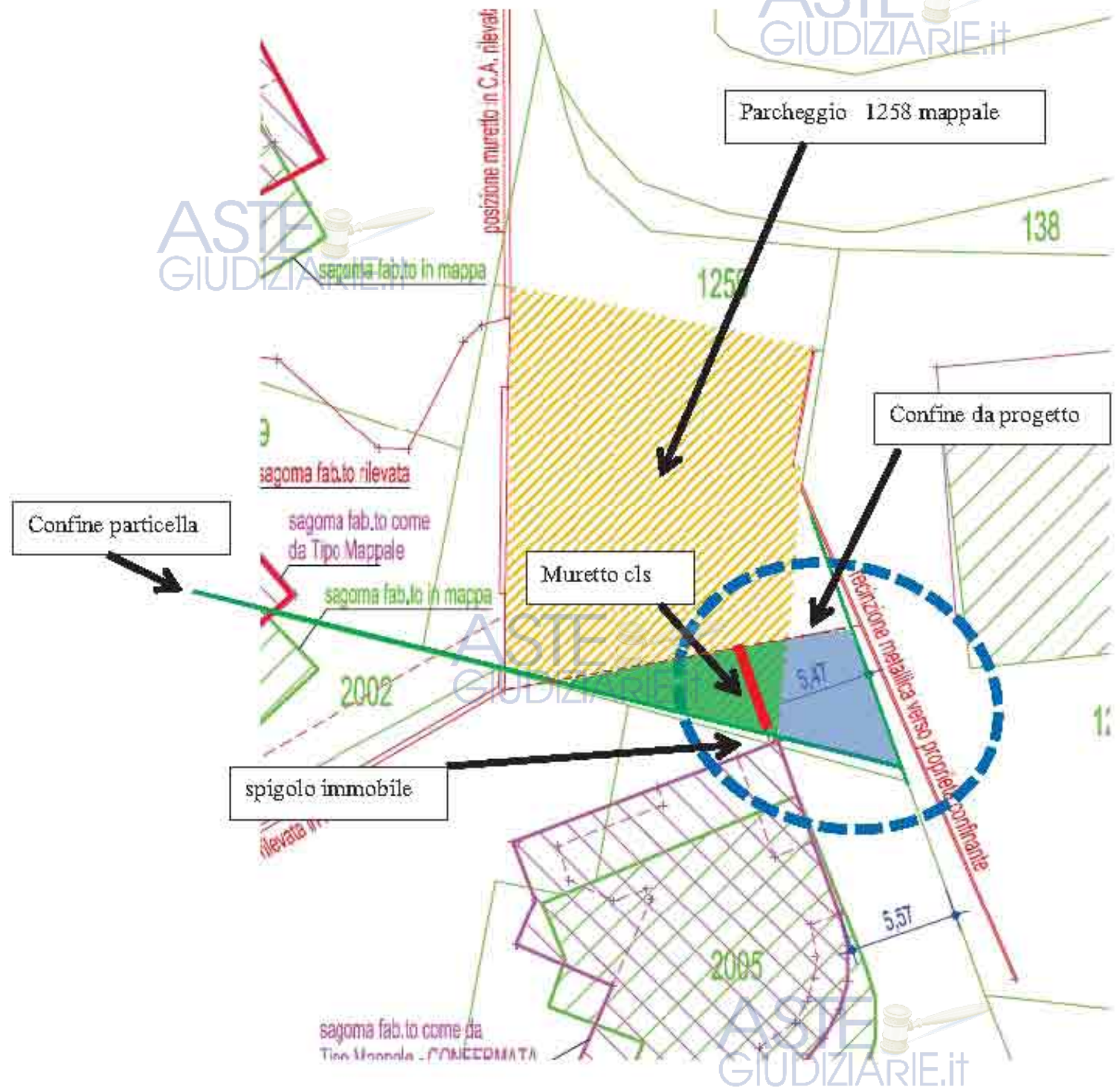


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometa
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si analizza la criticità del muro in cls in rosso, posto nella parte di mappale 1258 in parte ad uso di parcheggio colore verde e giallo tratteggiato.

In questo caso il "futuro" frazionamento per collocare esattamente il muro nel fondo di competenza dell'immobile di competenza andrebbe a risolvere il problema, lasciando così il mappale 1258 libero da struttura, si andrebbe a ridefinire il mappale 1258 nella sua corretta dimensione

ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/e
12046 Montà CN Italia
mobile +39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



 **Indica criticità**
 il muretto di confine è stato realizzato parte nel mappale 1258 in parte e parte nel 1998
 In questo caso il "futuro" frazionamento per collocare esattamente il muro nel fondo di competenza dell'immobile di competenza andrebbe a risolvere il problema, lasciando così il mappale 1258 libero da struttura, si provvederà anche al corretto posizionamento del muro, stesso ridefinendo il mappale 1258 in modo corretto e la sua corretta dimensione.

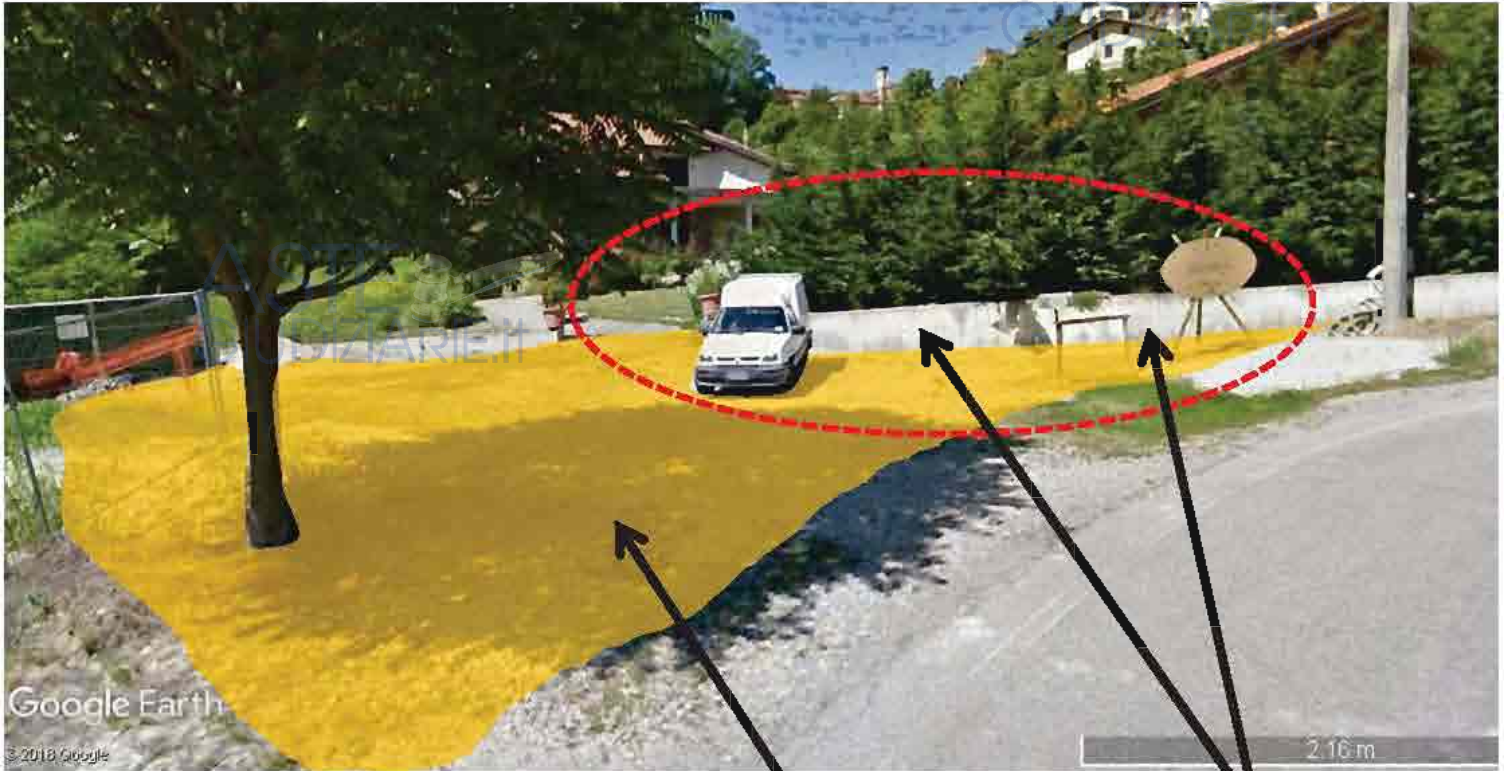
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE



Google Earth
© 2018 Google

2.16m

In giallo indicazione di area di parcheggio

Parcheggio

Muretto cls



Google Earth

© 2018 Google

2.43m

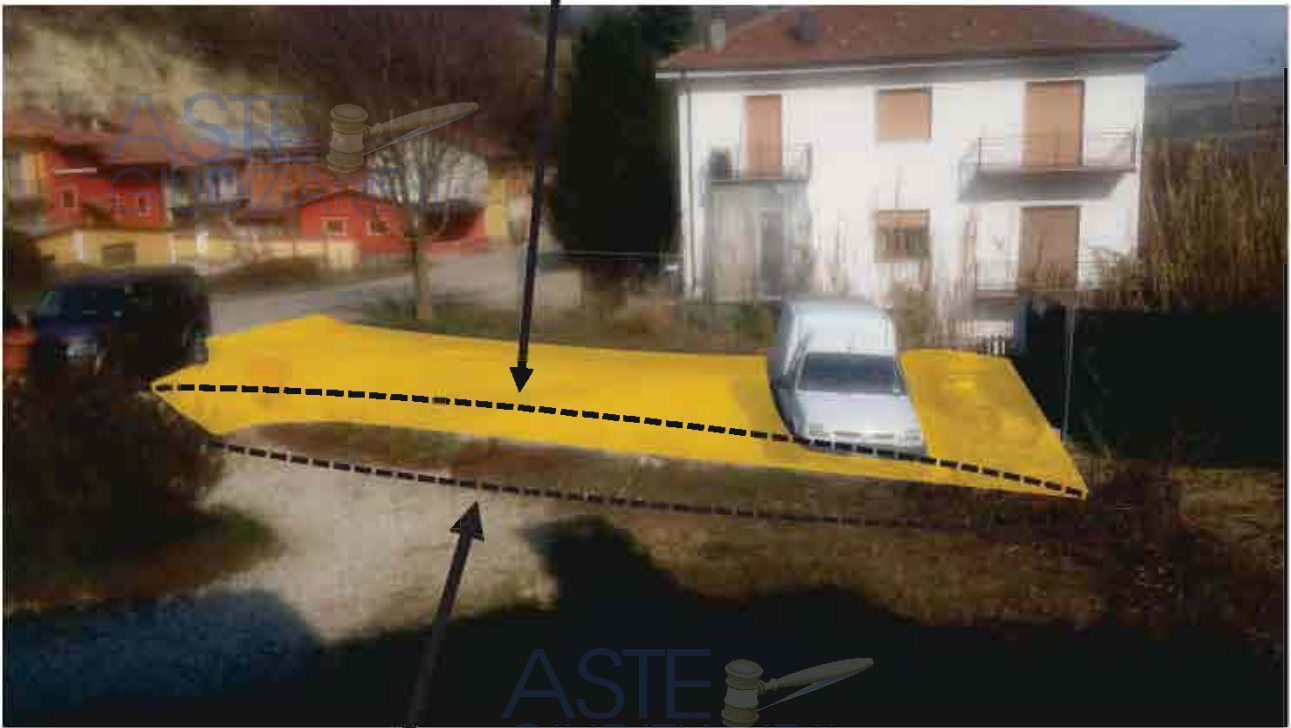




Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parcheggio



Muretto cls



Stato attuale inghiaiato



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1 / immobile A = lavori edili NON ultimati, presenza di struttura c.a. e muratura in mattoni
Manca il piano primo per intero + copertura, il piano terreno i tramezzi, interrato pavimentazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analisi :

La presente struttura, costituita in struttura piano interrato, piano terreno, soletta piano primo con i muri perimetrali del piano interrato, piano terreno e qualche tramezzo, lasciata a rustico (vedere foto e relazione descrittiva immobile A)

La situazione attuale dell'immobile è sicuramente rilevante, in quanto le intemperie hanno nel tempo agito sui materiali di costruzione utilizzati,

Ponendo il presente assunto per la valutazione dell'immobile

- Soletta in parte dell'interrato
- Tamponamenti dell'interrato
- Soletta del piano terreno
- Tamponamenti del piano terreno
- Soletta piano primo

Nello stato in cui si trovano, descritti nella perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viene dato il valore di costruzione con le indicazioni delle voci e mq di competenza di cui il terreno, preso in considerazione per la stima è considerato " nelle disponibilità "

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per valutare al meglio il valore del lotto 1 / immobile A, valuto le seguenti voci di corpo di lavorazione per la costruzione, la stima comprende il fondo

- Soletta in parte dell'interrato = euro / mq 150,00 x 220 mq = euro 33.000
- Tamponamenti dell'interrato = euro / mq 100,00 x 180 mq = euro 18.000
- Soletta del piano terreno = euro / mq 200,00 x 220 mq = euro 44.000
- Tamponamenti del piano terreno = euro / mq 100,00 x 180 mq = euro 18.000
- Soletta piano primo = euro / mq 200,00 x 220 mq = euro 44.000
- Terreno nelle disponibilità

Totale valore lotto euro 157.000

Questo valore va analizzato, rivalutato nella situazione in cui si trova ed è visibile nelle fotografie. In questo caso il valore di deprezzamento è dato dai muri perimetrali al 35% per lo stato in cui si trovano. Per quanto riguarda le solette piano interrato, terreno e primo piano un deprezzamento del 35% cad. . Si tiene conto (anche costi amministrativi di sanatoria, eventuale nuova richiesta del permesso di costruire, professionista, ecc) sempre con riserva della risposta del Comune uff. edilizia privata alle istanze poste in essere.

- Totale valore lotto euro 157.000,00 e

Decurtazione del 35%

Valore del lotto euro 102.050,00

Totale valore lotto euro 102.000 (arrotondato)

Da sottolineare il rispetto delle norme NTC di riferimento, con eventuali prove tecniche / fisiche-chimiche / collaudo da professionista, per proseguire l'attività di costruzione; nonché gli atti necessari alla sanatoria - in osservanza degli strumenti urbanistici .

Valore del lotto 1 / immobile A è pari 102.000,00 euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2 / immobile B = lavori edili NON ultimati, presenza di scavo di fondazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analisi :

Attualmente non c'è attività edile ma solo uno scavo o per meglio precisare uno scavo per la fondazione, c'è vegetazione spontanea, con alberi / arbusti.

Oggi l'unica valutazione è quella del terreno (edificabile) indicata nella documentazione e nel fascicolo di cui il terreno nel totale vale 260.370,00 / 4 lotti = 65.000,00 circa

L'area in caso di prosecuzione deve essere disboscata e ripulita in virtù del "nuovo progetto" ed eventualmente ripresi gli scavi per le nuove quote di progetto

La decurtazione in questo caso, per i motivi sopra espressi è del 35 %

Valore del lotto 2 / immobile B è pari 42.500,00 euro (arrotondato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165



Lotto 3 / immobile C = lavori edili in parte ultimati, il presente immobile ha solo una camera finita con infissi (no wc) il resto dell'immobile internamente è a rustico senza impianti e infissi



- Piano interrato	= euro / mq	500,00 x 68 mq = euro	27.200
- Piano terreno	= euro / mq	1.150,00 x 283 mq = euro	268.850
- Piano primo	= euro / mq	1.150,00 x 170 mq = euro	161.500
- Terreno in disponibilità			
		Totale euro	532.300
- Decurtazione per il diritto di passaggio			20.000
- Decurtazione per la mancanza di infissi			25.000
- Decurtazione per la mancanza dell'impianto idrico			15.000
- Decurtazione per la mancanza dell'impianto termico			15.000
- Decurtazione per la mancanza dell'impianto elettrico			15.000
- Decurtazione per mancanza di bagno (lavabo, wc, bidet, vasca)			15.000
- Decurtazione per mancanza di opere di finitura edili, pavimento, muri, fabbro, ecc.			35.000
- Viene a titolo di attività professionale di onorario (a parte spese, c.p.)			3.500

Totale euro 388.800

L'immobile (ad eccezione di una sola camera living + camera cucina confinante - vedi foto) è in fase di costruzione interna, con necessità di alcune finiture esterne (ess. Infissi, balconi, ecc.), per essere più chiari

- piano terreno : una camera finita uso living più cucina ad esse confinante (non wc)
- piano terreno : in fase di costruzione - finitura - interna con pavimenti a rustico (battuto di cls), mancano gli infissi interni ed esterni, manca l'impianto termico, manca l'impianto sanitario (no bagno/i costruiti), manca impianto idraulico, manca impianto elettrico, le pareti sono a vista mattoni (si presuppone intonaco e tinteggiatura che manca)
- piano secondo : in fase di costruzione - finitura - interna con pavimenti a rustico (battuto di cls), mancano gli infissi interni ed esterni, manca l'impianto termico, manca l'impianto sanitario (no bagno/i costruiti), manca impianto idraulico, manca impianto elettrico, le pareti sono a vista mattoni (si presuppone intonaco e tinteggiatura che manca) nella tua totalità
- piano interrato : a rustico con pavimento in cls, pareti in c.a., scala in c.a. rustica non finita

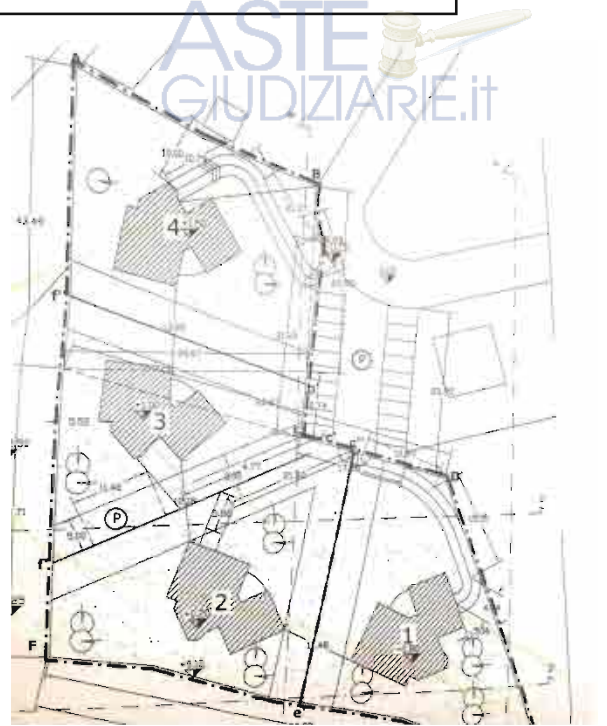


Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Nel progetto depositato in Comune, distanza indicata a 13.05 tra gli Immobili "D" ed "C"

Immobilabile D

Immobilabile C



Nel progetto depositato in Comune, distanza indicata successivamente a varianti, la distanza tra gli Immobili "D" ed "C" risulta 10.20 da interno portico immobile "C" a parete immobile "D"

La distanza rilevata tra gli Immobili "D" ed "C" risulta 10.25 da interno portico immobile "C" a parete immobile "D"

La distanza rilevata, tra parete esterna, (massimo ingombro) tra mi immobili "D" ed immobili "C" 7,23





Studio Tecnico Geometrico
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Lotto 4 / immobile D =

ASTE
GIUDIZIARI



Analisi :

la struttura si presenta come unico corpo; libera su 4 lati. Ha tetto a due falde (come in foto); ha tinteggiatura di colore chiaro (giallo) con pilasti a vista in mattone. Sono presenti balconi al piano primo. Dal lato opposto a questo è presente rampa per accesso al piano interrato. Internamente sono presenti più monolocali con ognuno un servizio bagno (wc, lavabo, doccia, no bidet) ed una camera nel quale vi è sia area letto sia area cucina con zona fornelli.

Il valore

- Piano interrato	= euro / mq 500,00 x 68 mq = euro	34.000
- Piano terreno	= euro / mq 1.100,00 x 265 mq = euro	304.750
- Piano primo utile	= euro / mq 1.100,00 x 160 mq = euro	184.000
- Terreno in disponibilità		

Totale euro 522.750,00

Per il

D.M. del 05.07.1975 - G.U. 18-7-1975, N. 190

si evidenzia da una attenta analisi: durante il sopralluogo si porge lo stato dell'arte dei locali bagno: il bidet nei locali bagno - assente -, il numero dei mq disponibili uomo/mq (persona 1 o 2, per le dimensioni delle monocamere), la costruzione di eventuali locali antibagno con pareti in muratura stimato = 3.500,00 euro/ cad (non decurtato) - da valutare l'attività, secondo le future necessità dell'acquirente -

Come visibile nella documentazione fotografica, di tutto l'immobile è autorizzato come unico immobile, sia i rilievi sia il catastale ha invece una disposizioni di monolocali, per potenziali usi diversi (ad oggi non autorizzati).

Per porre in questo i costi di attività di sanatoria

Viene a titolo di precauzione individuato euro 516,00 per ogni monocale n. 7 = 3.612,00 euro

Viene a titolo di attività professionale di onorario (a parte spese, c.p.) euro = 3.500,00 euro

Di cui rilievi, analisi, produzione progetto grafico, relazione

Spese non valutabili per: oneri, di segreteria, commissioni Tecniche diverse a

In forma precauzione, a solo titolo cautelativo e da aggiornare con l'ufficio

tecnico Comunale, per esperienza da valutare

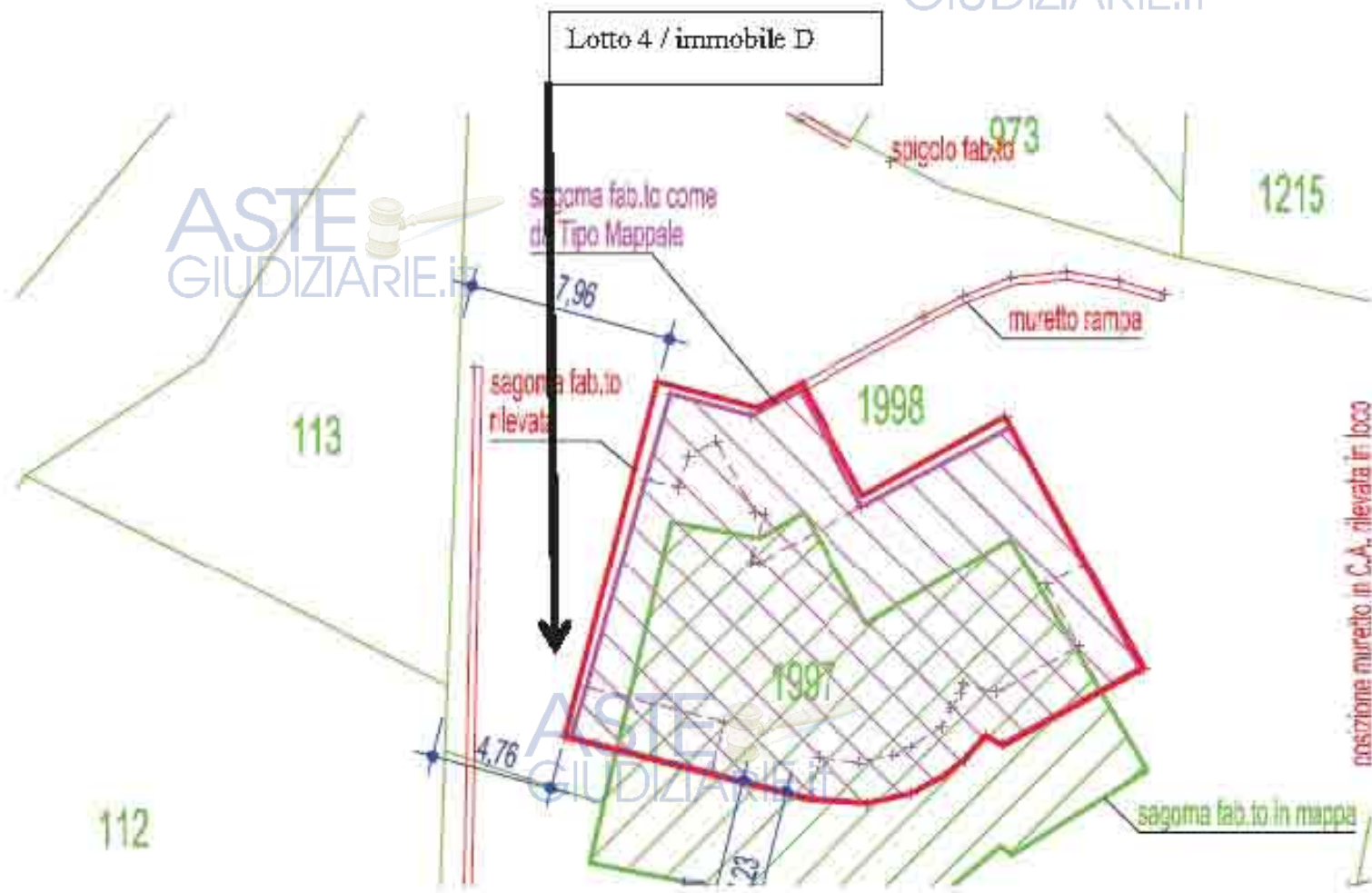
circa = 3.000,00 euro

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Mantà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Da rilievo, (progetto verde, rilievo esistente rosso) ha una vicinanza critica dal confine, si sottolinea all'acquirente di valutare attentamente con l'ufficio tecnico Comunale eventuali attività, si suggerisce di studiare attentamente quanto indicato nelle NTC del Comune, il CTU rimette il parere all'ufficio edilizia privata, su progetto tecnico esecutivo redatto dall'acquirente (professionista incaricato) basato sulle proprie necessità future con consenso dei vicini

Non viene effettuata decurtazione, per quanto sopra ed esempio: sondando i vicini
Per proporre accordi con scrittura privata registrata di minore distanza,
Per proporre in vendita corridoio di terreno confinante di larghezza cm xx e lunghezza adeguata, oppure altre opzioni non valutabili; non è possibile stimare il valore di quanto sopra esposto.

Valore non decurtato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

- Piano interrato	= euro / mq 500,00 x 68 mq = euro	34.000
- Piano terreno	= euro / mq 1.150,00 x 265 mq = euro	304.750
- Piano primo utile	= euro / mq 1.150,00 x 160 mq = euro	184.000
- Oneri per domanda euro 516,00 per ogni monolocale n. 7		- 3.612 euro
- Viene a titolo di attività professionale di onorario (a parte spese , c.p.)		- 3.500 euro
- Spese non valutabili per: oneri, di segreteria, commissioni Tecniche		- 3.000 euro
- cancello piano interrato (oggi presente una parete mobile di compensato/legno)		- 7.500 euro
	Totale	euro 505.138

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

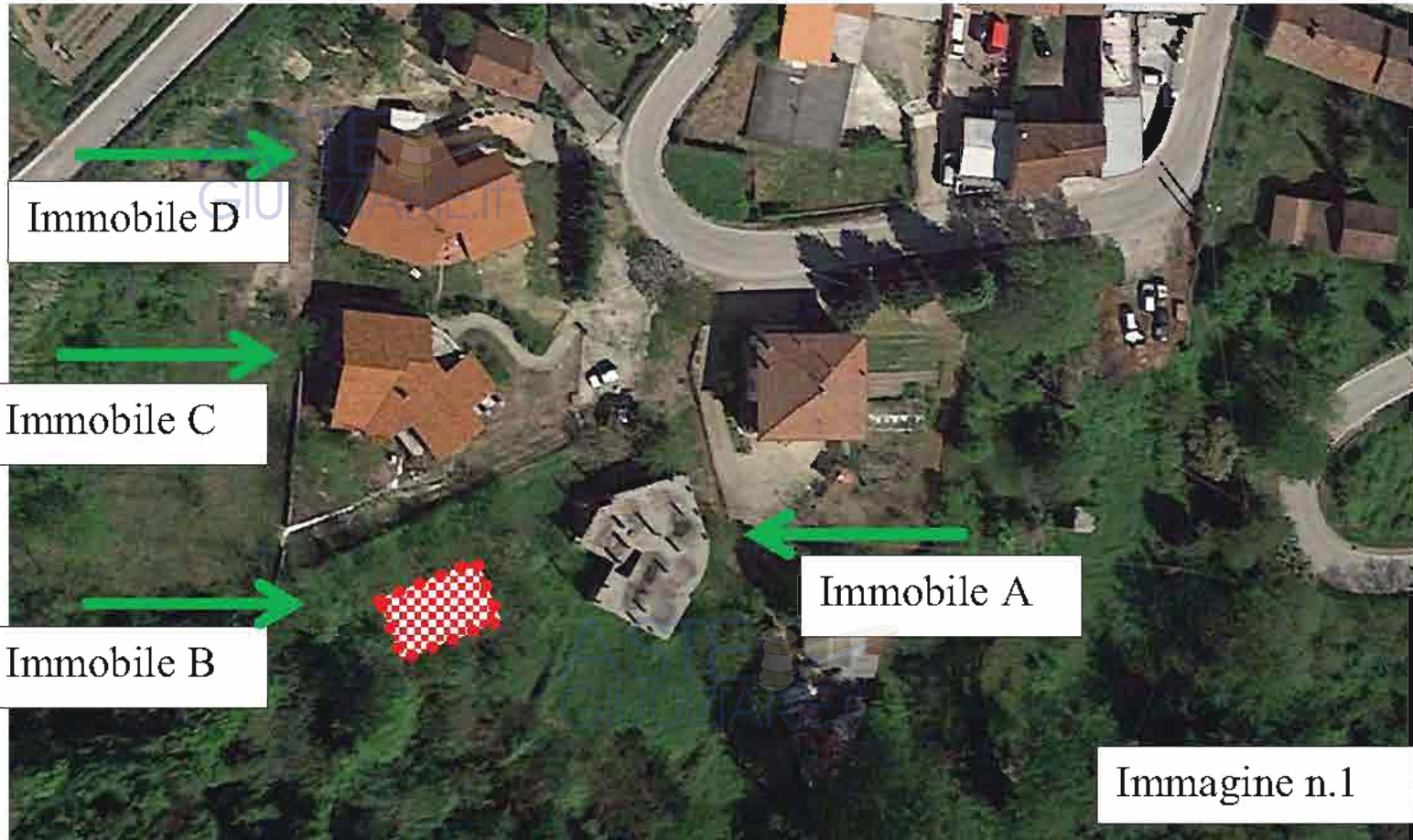
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

Riepilogo stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 1 / immobile A = euro 102.000,00 via Alba 14 civico D

Lotto 2 / immobile B = euro 42.500,00 via Alba 14 civico C

Lotto 3 / immobile C = euro 388.800,00 via Alba 14 civico B

Lotto 4 / immobile D = euro 505.138,00 via Alba 14 civico A

Totale = euro 1.038.438,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2 / immobile B = collocazione stimata in rosso / tratteggio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia

mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZARIE.IT

- 16) Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) . Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

L'eventuale acquirente, se in possesso di requisiti di legge, può eventualmente agevolare di agevolazioni, attualmente l'immobile è residenziale con il regime di legge corrisposto

- 17) Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una categoria di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categoria di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/09) allegato A n. 5.2.

- g) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- h) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzati;
- i) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq
- j) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- k) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolato, fatiscente);
- l) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità

Ho provveduto, tramite professionista abilitato, alla predisposizione del predetto certificato, indicato in perizia, gli immobili (monocali) sono stati valutati come classe energetica un tutt'uno con l'immobile. Non viene prodotto certificato per gli immobili in fase di costruzione,



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli punti;
- b) **Invi**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentata, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima del 07.05.18 data udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** assegnando alla parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **Depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) Nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto allo stimatore note alla redazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **Depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, **Depositi inoltre il proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08**
- f) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **Alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione rinvenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **Provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento



Studio Tecnico Geometra
Gianluca Malacrino
V. Canonico Chiesa 5/c
12046 Montà CN Italia
mobile + 39 335-8236165

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CON AUTORIZZAZIONE

Il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio

SI DISPONE

Che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico

SI ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire al visita dell'immobile al C.T.U.

I documenti indicati come "allegato", tavole, documenti catastali, relazioni, certificati, ecc. sono all'interno del doxier consegnato in Cancelleria, parte integrante della presente perizia.

Nella certezza di aver ottemperato al gradito incarico ricevuto, di aver illustrato al meglio e con merito e professionalità lo scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott. Marco Bottallo per la fiducia nel conferimento del presente incarico.

Il sottoscritto rimane a Sua disposizione per successivi ed ulteriori chiarimenti con modalità e tempistiche a Lei più utili.

Cordialità

Montà 10.04.2018

Il perito
Geom. Malacrino Gianluca



ASTE
GIUDIZIARIE.it