



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G. E.: Dr. LUIGI BOBBIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Procedura Esecutiva

R. G. Esec. N.

Custode Giudiziario

Udienza modalità di vendita ..

Link Asi Limited
contro

237/2019+79/2019

Avv. Matteo Baselice

26/02/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10/11/2020

L'Esperto
Ing. Salvatore De Prisco

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	16
RISPOSTA AI QUESTITI	18
Quesito n°1	18
Quesito n°2	36
Quesito n°3	356
Quesito n°4	416
Quesito n°5	459
Quesito n°6	481
Quesito n°7	531
Quesito n°8	532
Quesito n°9	534
Quesito n°10	534
Quesito n°11	535
Quesito n°12	535
Quesito n°13	568
Quesito n°14	569
CONCLUSIONI	570

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALI DI SOPRALLUOGO
3)	VISURA CAMERALE
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	RLIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO E DIFFORMITA'
6)	TITOLI
7)	CERTIFICATO REGIONE CAMPANIA
8)	PRATICHE EDILIZIE; INDIVIDUAZIONE PRG; CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICO
9)	VISURE IPOTECARIE
10)	COMUNICAZIONI E CONSEGNE
11)	BORSINO IMMOBILIARE
12)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI





PREMESSA

Informazioni generali della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Salvatore De Prisco*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°374, con provvedimento in data 10 Luglio 2020 del *G.E. Dott. Luigi Bobbio*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **237/2019 +79/2019**. Lo stesso ha prestato giuramento in data 13 Luglio 2020.

Il *Giudice* letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al**



momento dell'acquisto rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,



variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fomirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle



indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);



- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate differenze.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____** al **folio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:





- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.



Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato l.”*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**



Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.



Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del



provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).



In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella 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"*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.



A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.



In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accertamenti ed operazioni svolte dal CTU

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Matteo Baselice che ha opportunamente avvisato le parti debentrici, alla presenza dei miei collaboratori di fiducia ha effettuato:

- **Primo Accesso**, in data 15 settembre 2020, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato; (ALLEGATO 2) si portava presso gli immobili staggiti. All'uopo nessuno era presente. Constatando che l'accesso principale era chiuso con un cancello si è rinviato il prosieguo delle operazioni.
- **Secondo Accesso**, in data 16 settembre 2020, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato; (ALLEGATO 2) si portava presso gli immobili staggiti:

A) Immobili siti in Calvanico (SA), alla via Roberto Savarese SNC, individuati catastalmente nel N.C.E.U.:

- 1) Foglio 12 Particella 1053 Subalterni 1-2-3-4
- 2) Foglio 12 Particella 1052 Subalterni 1-2-3-4
- 3) Foglio 12 Particella 1047 Subalterni 1-2-3-4-5-6
- 4) Foglio 12 Particella 1055 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
- 5) Foglio 12 Particella 1050 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
- 6) Foglio 12 Particella 1051 Subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33



- 7) Foglio 12 Particella 1056 Subalterni 1-2-3-4
- 8) Foglio 12 Particella 1054 Subalterni 1-2-3-4-5-6
- 9) Foglio 12 Particella 1049 Subalterni 1-2-3-4
- 10) Foglio 12 Particella 1048 Subalterni 1-2-3-4



B) Immobili siti in Calvanico (SA), individuati nel N.C.T

- 1) Foglio 12 Particella 976-978
- 2) Foglio 12 Particella 980
- 3) Foglio 12 Particella 993
- 4) Foglio 12 Particella 1030
- 5) Foglio 12 Particella 1009
- 6) Foglio 12 Particella 1005
- 7) Foglio 12 Particella 1035
- 8) Foglio 12 Particella 1027-1000
- 9) Foglio 12 Particella 1003-1014
- 10) Foglio 12 Particella 1017-1036-1007-987-1048
- 11) Foglio 12 Particella 989-991-983-1032-1011-1012-998-1039-1041-1043-22

In tale occasione in uno ai presenti si eseguiva accurato rilievo metrico e fotografico di tutti gli immobili staggiti, nello specifico tutti nella disponibilità dell'esecutato.

- **Terzo Accesso**, in data 21 settembre 2020, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato; (ALLEGATO 2) si portava presso gli immobili staggiti.

In tale occasione in uno ai presenti si eseguiva accurato rilievo metrico e fotografico di tutti gli immobili staggiti, nello specifico tutti nella disponibilità dell'esecutato, mediante verifica di quelli già rilevati.

- **Quarto Accesso**, in data 22 settembre 2020, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato; (ALLEGATO 2) si portava presso gli immobili staggiti.

In tale occasione in uno ai presenti si eseguiva accurato rilievo metrico e fotografico di tutti gli immobili staggiti, nello specifico tutti nella disponibilità dell'esecutato, mediante verifica di quelli già rilevati.



Infine, lo scrivente CTU si recava presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate, presso l' Archivio Notarile di Salerno, presso l' Ufficio del Territorio di Salerno, presso gli uffici Stato Civile, Urbanistica, Sportello Unico per l' Edilizia del Comune di Calvanico (SA), dove visionava ed estraeva copia dei documenti allegati alla presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima,

dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fomirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.



Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

- Diritto reale

Diritto reale
in capo
all'esecutato

Quota di 1/1 sulla proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore (ALLEGATO 6).

- Beni pignorati

Di seguito si elencano i beni pignorati e i dati catastali attuali:

Beni	Descrizione	Dati Catastali attuali						
		Foglio	Part.	Sub	Categoria	Cl as.	Cons. (sup. cat.)	Catasto
1	Area Fab Dm	12	22	/	/	/	32mq	Terreni
2	Semin Arbor	12	976	/	/	2	121mq	Terreni
3	Semin Arbor	12	978	/	/	2	1mq	Terreni
4	Uliveto	12	980	/	/	2	41mq	Terreni
5	Semin Arbor	12	983	/	/	1	309mq	Terreni
6	Semin Arbor	12	987	/	/	1	230mq	Terreni
7	Semin Arbor	12	989	/	/	1	402mq	Terreni
8	Semin Arbor	12	991	/	/	1	8mq	Terreni
9	Semin Arbor	12	993	/	/	1	85mq	Terreni
10	Semin Arbor	12	998	/	/	1	235mq	Terreni
11	Semin Arbor	12	1000	/	/	1	148mq	Terreni



12	Seminativo	12	1003	/	/	1	29mq	Terreni
13	Seminativo	12	1005	/	/	1	22mq	Terreni
14	Semin Arbor	12	1007	/	/	1	99mq	Terreni
15	Semin Arbor	12	1009	/	/	1	162mq	Terreni
16	Semin Arbor	12	1011	/	/	1	10mq	Terreni
17	Semin Arbor	12	1012	/	/	1	15mq	Terreni
18	Semin Arbor	12	1014	/	/	1	93mq	Terreni
19	Semin Arbor	12	1017	/	/	1	27mq	Terreni
20	Semin Arbor	12	1027	/	/	1	39mq	Terreni
21	Semin Arbor	12	1030	/	/	1	34mq	Terreni
22	Semin Arbor	12	1032	/	/	1	245 mq	Terreni
23	Semin Arbor	12	1035	/	/	1	90mq	Terreni
24	Semin Arbor	12	1036	/	/	1	182mq	Terreni
25	Semin Arbor	12	1039	/	/	1	38mq	Terreni
26	Semin Arbor	12	1041	/	/	1	9mq	Terreni
27	Semin Arbor	12	1043	/	/	1	16mq	Terreni
28	Abitazione	12	1047	1	A/2	8	9,5vani	Fabbricati
29	Autorimessa	12	1047	2	C/6	10	18 mq	Fabbricati
30	Abitazione	12	1047	3	A/2	8	8 vani	Fabbricati
31	Autorimessa	12	1047	4	C/6	10	18 mq	Fabbricati
32	Abitazione	12	1047	5	A/2	8	9vani	Fabbricati
33	Autorimessa	12	1047	6	C/6	10	18 mq	Fabbricati
34	Abitazione	12	1048	1	A/2	8	11vani	Fabbricati
35	Autorimessa	12	1048	2	C/6	10	18 mq	Fabbricati
36	Abitazione	12	1048	3	A/2	8	11vani	Fabbricati



37	Autorimessa	12	1048	4	C/6	10	18 mq	Fabbricati
38	Abitazione	12	1049	1	A/2	8	8,5vani	Fabbricati
39	Autorimessa	12	1049	2	C/6	10	18 mq	Fabbricati
40	Abitazione	12	1049	3	A/2	8	8,5 vani	Fabbricati
41	Autorimessa	12	1049	4	C/6	10	18 mq	Fabbricati
42	Abitazione	12	1050	5	A/2	7	4 vani	Fabbricati
43	Autorimessa	12	1050	6	C/6	8	39 mq	Fabbricati
44	Abitazione	12	1050	7	A/2	7	7 vani	Fabbricati
45	Autorimessa	12	1050	8	C/6	8	18 mq	Fabbricati
46	Abitazione	12	1050	9	A/2	7	5 vani	Fabbricati
47	Autorimessa	12	1050	10	C/6	8	31 mq	Fabbricati
48	Abitazione	12	1050	11	A/2	7	6 vani	Fabbricati
49	Autorimessa	12	1050	12	C/6	8	18 mq	Fabbricati
50	Autorimessa	12	1051	8	C/6	8	22mq	Fabbricati
51	Autorimessa	12	1051	9	C/6	8	33 mq	Fabbricati
52	Autorimessa	12	1051	10	C/6	8	38 mq	Fabbricati
53	Autorimessa	12	1051	11	C/6	8	20 mq	Fabbricati
54	Autorimessa	12	1051	12	C/6	8	20 mq	Fabbricati
55	Autorimessa	12	1051	13	C/6	8	18 mq	Fabbricati
56	Autorimessa	12	1051	14	C/6	8	20 mq	Fabbricati
57	Autorimessa	12	1051	15	C/6	8	21 mq	Fabbricati
58	Autorimessa	12	1051	16	C/6	8	18 mq	Fabbricati
59	Autorimessa	12	1051	17	C/6	8	17 mq	Fabbricati
60	Negozi	12	1051	18	C/1	8	32 mq	Fabbricati
61	Negozi	12	1051	19	C/1	8	33 mq	Fabbricati



62	Negozi	12	1051	20	C/1	8	68 mq	Fabbricati
63	Negozi	12	1051	21	C/1	8	37mq	Fabbricati
64	Negozi	12	1051	22	C/1	8	36mq	Fabbricati
65	Negozi	12	1051	23	C/1	8	36mq	Fabbricati
66	Abitazione	12	1051	24	A/2	7	5vani	Fabbricati
67	Abitazione	12	1051	25	A/2	7	3,5vani	Fabbricati
68	Abitazione	12	1051	26	A/2	7	4 vani	Fabbricati
69	Abitazione	12	1051	27	A/2	7	6 vani	Fabbricati
70	Abitazione	12	1051	28	A/2	7	5,5 vani	Fabbricati
71	Abitazione	12	1051	29	A/2	7	6 vani	Fabbricati
72	Abitazione	12	1051	30	A/2	7	5 vani	Fabbricati
73	Magazzini e locali di deposito	12	1051	31	C/2	6	25mq	Fabbricati
74	Abitazione	12	1052	1	A/2	8	11 vani	Fabbricati
75	Autorimessa	12	1052	2	C/6	10	18 mq	Fabbricati
76	Abitazione	12	1052	3	A/2	8	12,5 vani	Fabbricati
77	Autorimessa	12	1052	4	C/6	10	21mq	Fabbricati
78	Abitazione	12	1053	1	In costruz.	/	/	Fabbricati
79	Autorimessa	12	1053	2	In costruz.	/	/	Fabbricati
80	Abitazione	12	1053	3	In costruz.	/	/	Fabbricati
81	Autorimessa	12	1053	4	In costruz.	/	/	Fabbricati
82	Abitazione	12	1054	1	A/2	8	8vani	Fabbricati
83	Autorimessa	12	1054	2	C/6	10	18mq	Fabbricati
84	Abitazione	12	1054	3	A/2	8	8vani	Fabbricati
85	Autorimessa	12	1054	4	C/6	10	18mq	Fabbricati



86	Abitazione	12	1054	5	A/2	8	8vani	Fabbricati
87	Autorimessa	12	1054	6	C/6	10	18mq	Fabbricati
88	Abitazione	12	1055	4	A/2	7	4vani	Fabbricati
89	Autorimessa	12	1055	5	C/6	8	18mq	Fabbricati
90	Abitazione	12	1055	6	A/2	7	7vani	Fabbricati
91	Autorimessa	12	1055	7	C/6	8	34mq	Fabbricati
92	Abitazione	12	1055	8	A/2	7	5vani	Fabbricati
93	Abitazione	12	1055	9	A/2	7	2,5vani	Fabbricati
94	Abitazione	12	1055	10	A/2	7	2,5vani	Fabbricati
95	Abitazione	12	1055	11	A/2	7	4vani	Fabbricati
96	Abitazione	12	1056	1	A/2	8	10vani	Fabbricati
97	Autorimessa	12	1056	2	C/6	10	18mq	Fabbricati
98	Abitazione	12	1056	3	A/2	8	10vani	Fabbricati
99	Autorimessa	12	1056	4	C/6	10	18mq	Fabbricati

Inoltre, da un'attenta analisi degli atti di pignoramento è emerso che, in riferimento al pignoramento trascritto in data 13 febbraio 2020 ai nn. 5588/4431, a favore della società "██████████", non vi sono **difformità formali** dei dati catastali riportati nello stesso pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo; mentre in riferimento al pignoramento trascritto in data 4 aprile 2019 ai nn. 16383/12641, a favore della signora ██████████, nata a Salerno il giorno 8 agosto 1958, e contro il soggetto debitore, gravante sull'unità immobiliare oggetto della presente certificazione di cui alla lettera a) n. i. e precisamente Foglio 12 mappale 1047 sub. 1. non vi sono **difformità formali** dei dati catastali riportati nello stesso pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Inoltre da un confronto delle planimetrie catastali attuali con la situazione di fatto di beni pignorati sono emerse lievi difformità, a riguardo si rinvia alla risposta al quesito 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Di seguito si riportano l'ortofoto (fonte google maps) delle zone ove sono ubicati i beni staggiti e le relative mappa catastale elaborate dalla Sogei, per un confronto delle stesse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato A - Lotti 1-2-3



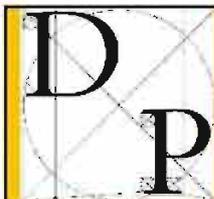
Fabbricato B - Lotti 4-5



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato C - Lotti 6-7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



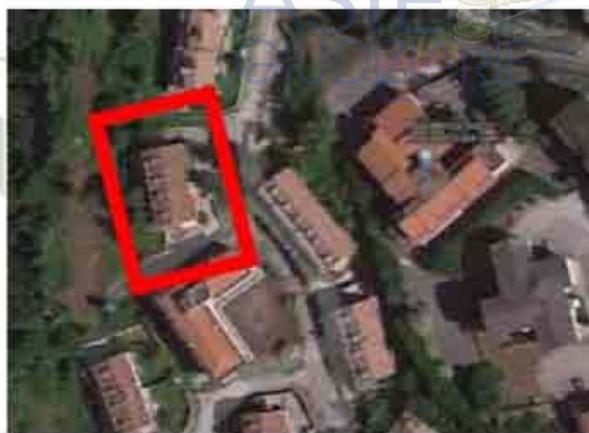
Fabbricato D - Lotti 8-9-10-11



Fabbricato E - Lotti 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27



Fabbricato F - Lotti 28-29



Fabbricato G - Lotti 30-31



Fabbricato H - Lotti 32-33-34





Fabbricato L - Lotti 41-42

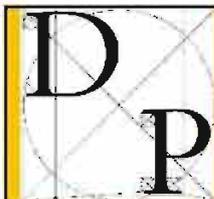


I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nel Comune di Calvanico (SA). Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione del bene staggito, si può asserire che è possibile vendere gli stessi in 42(QUARANTADUE) Lotti, così come illustrato nella tabella che segue:

Lotti	Descrizione	Dati Catastali attuali				CONFINI
		Foglio	Part.	Sub	Categoria	
1	Abitazione e Autorimessa	12	1047	1	A/2	<ul style="list-style-type: none"> • Nord, p.lla 996-993; • Est, p.lla 993; • Sud, altra u.i.u. Lotto 2; • Ovest, p.lla 930.
				2	C/6	
2	Abitazione e Autorimessa	12	1047	3	A/2	<ul style="list-style-type: none"> • Nord, altra u.i.u. Lotto 1; • Est, p.lla 993; • Sud, altra u.i.u. Lotto 3; • Ovest, p.lla 930.
				4	C/6	



3	Abitazione e Autorimessa	12	1047	5	A/2	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983;• Est, p.lla 993;• Sud, p.lla 496-492;• Ovest, p.lla 82.
				6	C/6	
4	Abitazione e Autorimessa	12	1048	1	A/2	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983 -987;• Est, altra u.i.u. Lotto 5;• Sud, p.lla 935;• Ovest, 932-861.
				2	C/6	
5	Abitazione e Autorimessa	12	1048	3	A/2	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 987;• Est, p.lla 989;• Sud, p.lla 994;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 4.
				4	C/6	
6	Abitazione e Autorimessa	12	1049	1	A/2	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1014;• Est, altra u.i.u. Lotto 7;• Sud, p.lla 1017-1023;• Ovest, p.lla 1050.
				2	C/6	
7	Abitazione e Autorimessa	12	1049	3	A/2	<ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 6;• Est, p.lla 1043-1036• Sud, p.lla 1023;• Ovest, p.lla 1017.
				4	C/6	
8	Abitazione e Autorimessa	12	1050	1	B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 9;• Est, p.lla 1012;• Sud, altra u.i.u. Lotto 10;• Ovest, p.lla 1011. <u>PIANO TERRA</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1009;• Est, p.lla 1012;• Sud, altra u.i.u. Lotto 10;• Ovest, p.lla 1011.
				5	A/2	
				6	C/6	
9	Abitazione e Autorimessa	12	1050	1	B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1009;• Est, p.lla 1012;• Sud, altra u.i.u. Lotto 8;• Ovest, p.lla 1011. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1009;• Est, p.lla 1012;• Sud, altra u.i.u. Lotto 11;• Ovest, p.lla 1011. <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1009;• Est, p.lla 1012;• Sud, altra u.i.u. Lotto 10;• Ovest, p.lla 1011.
				7	A/2	
				8	C/6	
10	Abitazione e Autorimessa	10	1050	2	B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 8;• Est, p.lla 1014;• Sud, p.lla 1049;• Ovest, p.lla 862.
				3	B.C.N.C.	
				4	B.C.N.C.	
				9	A/2	



				10	C/6	<u>PIANO TERRA</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 8;• Est, p.lla 1014;• Sud, altra u.i.u. Lotto 11;• Ovest, p.lla 862. <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 9;• Est, p.lla 1014;• Sud, p.lla 1049;• Ovest, p.lla 862.
11	Abitazione e Autorimessa	12	1050	2 3 4 11 12	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. A/2 C/6	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 10;• Est, p.lla 1014;• Sud, p.lla 1049, altra u.i.u. Lotto 10;• Ovest, p.lla 862. <u>PIANO TERRA</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 10;• Est, p.lla 1014;• Sud, p.lla 1049;• Ovest, p.lla 862. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 10;• Est, p.lla 1014;• Sud, p.lla 1049;• Ovest, p.lla 862.
12	Negozi	12	1051	1 5 6 18 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/1 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1000-1018;• Est, B.C.N.C. Sub 7;• Sud, B.C.N.C. Sub 7;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 13.
13	Negozi	12	1051	1 5 6 19 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/1 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983;• Est, altra u.i.u. Lotto 12;• Sud, B.C.N.C. Sub 7;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 14.
14	Negozi	12	1051	1 5 6	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983;• Est, altra u.i.u. Lotto 13;• Sud, altra u.i.u. Lotto 15;• Ovest, p.lla 983.



				20	C/1	ASTE GIUDIZIARIE.it
				31	C/2	
				32	B.C.N.C.	
				33	B.C.N.C.	
15	Negozi	12	1051	1	B.C.N.C.	• Nord, altra u.i.u. Lotto 14; • Est, B.C.N.C. Sub 7; • Sud, altra u.i.u. Lotto 16; • Ovest, p.lla 987.
				5	B.C.N.C.	
				6	B.C.N.C.	
				21	C/1	
				31	C/2	
				32	B.C.N.C.	
				33	B.C.N.C.	
16	Negozi	12	1051	1	B.C.N.C.	• Nord, altra u.i.u. Lotto 15; • Est, B.C.N.C. Sub 7; • Sud, altra u.i.u. Lotto 17; • Ovest, p.lla 987.
				5	B.C.N.C.	
				6	B.C.N.C.	
				22	C/1	
				31	C/2	
				32	B.C.N.C.	
				33	B.C.N.C.	
17	Negozi	12	1051	1	B.C.N.C.	• Nord, altra u.i.u. Lotto 15; • Est, B.C.N.C. Sub 7; • Sud, p.lla 1007; • Ovest, p.lla 987-1020.
				5	B.C.N.C.	
				6	B.C.N.C.	
				23	C/1	
				31	C/2	
				32	B.C.N.C.	
				33	B.C.N.C.	
18	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1	B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> • Nord, B.C.N.C. Sub. 3 ; • Est B.C.N.C. Sub. 3; • Sud, p.lla 1007; • Ovest, altra u.i.u. Lotto 19. <u>PIANO PRIMO</u> • Nord, p.lla 1000- 1018-983; • Est, p.lla 1000; • Sud, B.C.N.C. Sub 7; • Ovest, altra u.i.u. Lotto 19, B.C.N.C.Sub.1.
				3	B.C.N.C.	
				4	B.C.N.C.	
				5	B.C.N.C.	
				6	B.C.N.C.	
				15	C/6	
				24	A/2	
				31	C/2	
				32	B.C.N.C.	
				33	B.C.N.C.	



19	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 16 25 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C.Sub. 3;• Est, altra u.i.u Lotto 18;• Sud, p.lla 1007;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 20. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983;• Est, altra u.i.u Lotto 18;• Sud, altra u.i.u. Lotto 20, B.C.N.C.Sub 1;• Ovest, p.lla 983-987.
20	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 17 26 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C.Sub 3;• Est, altra u.i.u Lotto 19;• Sud, p.lla 1007;• Ovest, p.lla 1020-987. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 19;• Est, altra u.i.u Lotto 21, B.C.N.C Sub.1;• Sud, altra u.i.u. Lotto 21;• Ovest, p.lla 983-987.
21	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 13 27 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C. Sub 1, altra u.i.u. Lotto 23;• Est, B.C.N.C. SUB. 3;• Sud, B.C.N.C. Sub 3;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 22, altra u.i.u. Lotto 23. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C.Sub.1, altra u.i.u. Lotto 20;• Est, B.C.N.C. Sub 7;• Sud, p.lla 1007;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 20, p.lla 987- 1020.
22	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u Lotto 23;• Est, altra u.i.u. Lotto 21;• Sud, B.C.N.C. Sub. 3;• Ovest, B.C.N.C. Sub. 3. <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 983-1018;



				14 28 31 32 33	B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">Est, p.lla 1000;Sud, B.C.N.C. Sub.7;Ovest, altra u.i.u. Lotto 23, B.C.N.C. Sub.1.
23	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 12 29 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">Nord, B.C.N.C. Sub.1;Est, B.C.N.C. Sub.1, altra u.i.u. Lotto 21;Sud, altra u.i.u. 22;Ovest, B.C.N.C. Sub.3. <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 983;Est, altra u.i.u. Lotto 22, B.C.N.C. Sub.1;Sud, altra u.i.u. 24;Ovest, p.lla 983-987.
24	Abitazione e Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 8 30 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 A/2 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 983;Est, altra u.i.u. Lotto 25;Sud, B.C.N.C. Sub.1;Ovest, B.C.N.C. Sub.3. <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">Nord, B.C.N.C. Sub.1 altra u.i.u. Lotto 23;Est, B.C.N.C. Sub.7;Sud, p.lla 1007;Ovest, p.lla 987- 1020.
25	Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 9 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 983;Est, altra u.i.u. Lotto 26;Sud, B.C.N.C. Sub 3;Ovest, B.C.N.C. Sub.1 altra u.i.u. Lotto 24.
26	Autorimessa	12	1051	1 3 4	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C.	<ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 983;Est, altra u.i.u. Lotto 27, B.C.N.C. Sub.7;Sud, B.C.N.C. Sub 3;



				5 6 10 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	• Ovest, altra u.i.u. Lotto 25.
27	Autorimessa	12	1051	1 3 4 5 6 11 31 32 33	B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. B.C.N.C. C/6 C/2 B.C.N.C. B.C.N.C.	• Nord, altra u.i.u. Lotto 26; • Est, B.C.N.C. Sub.7; • Sud, B.C.N.C. Sub.3; • Ovest, altra u.i.u. Lotto 26.
28	Abitazione e Autorimessa	12	1052	1 2	A/2 C/6	• Nord, p.lla 980-976; • Est, p.lla 978-998; • Sud, altra u.i.u. Lotto 29; • Ovest, p.lla 861.
29	Abitazione e Autorimessa	12	1052	3 4	A/2 C/6	• Nord, altra u.i.u. Lotto 28; • Est, p.lla 983; • Sud, p.lla 983; • Ovest, p.lla 861.
30	Abitazione e Autorimessa	12	1053	1 2	A/2 C/6	• Nord, foglio 11; • Est, p.lla 976; • Sud, altra u.i.u. Lotto 31; • Ovest, foglio 11.
31	Abitazione e Autorimessa	12	1053	3 4	A/2 C/6	• Nord, altra u.i.u. Lotto 30; • Est, p.lla 976; • Sud, p.lla 976; • Ovest, foglio 11.
32	Abitazione e Autorimessa	12	1054	1 2	A/2 C/6	• Nord, p.lla 1024-998; • Est, p.lla 780; • Sud, altra u.i.u. Lotto 33; • Ovest, p.lla 998-1000.
33	Abitazione e Autorimessa	12	1054	3 4	A/2 C/6	• Nord, altra u.i.u. Lotto 32; • Est, p.lla 780; • Sud, altra u.i.u. Lotto 34; • Ovest, p.lla 998-1000.
34	Abitazione e Autorimessa	12	1054	5 6	A/2 C/6	• Nord, altra u.i.u. Lotto 33; • Est, p.lla 780; • Sud, p.lla 1055; • Ovest, p.lla 1000- 1027.



35	Abitazione e Autorimessa	12	1055	1 4 5	B.C.N.C. A/2 C/6	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C. Sub.1;• Est, altra u.i.u. Lotto 36, p.lla 780;• Sud, altra u.i.u. Lotto 37;• Ovest, p.lla 1030-1032. <u>PIANO TERRA</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C. Sub.1;• Est, altra u.i.u. Lotto 36, B.C.N.C. Sub.1;• Sud, altra u.i.u. Lotto 37;• Ovest, p.lla 1030-1032.
36	Abitazione e Autorimessa	12	1055	1 6 7	B.C.N.C. A/2 C/6	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1054;• Est, p.lla 780;• Sud, altra u.i.u. Lotto 35-37;• Ovest, altra u.i.u. Lotto 35. <u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1054;• Est, p.lla 780;• Sud, altra u.i.u. Lotto 39;• Ovest, p.lla 1030-1032 <u>PIANO SECONDO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, p.lla 1054;• Est, p.lla 780;• Sud, altra u.i.u. Lotto 40;• Ovest, p.lla 1030-1032
37	Abitazione e Autorimessa	12	1055	2 3 8	B.C.N.C. B.C.N.C. A/2	<u>PIANO INTERRATO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 35;• Est, p.lla 780;• Sud, B.C.N.C. Sub.2;• Ovest, p.lla 1032. <u>PIANO TERRA</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 35-36;• Est, p.lla 780;• Sud, B.C.N.C. Sub.2;• Ovest, p.lla 1032.
38	Abitazione	12	1055	2 3 9	B.C.N.C. B.C.N.C. A/2	<u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, B.C.N.C. Sub.2, altra u.i.u. Lotto 39;• Est, p.lla 780;• Sud, p.lla 1056;• Ovest, p.lla 1032.
39	Abitazione	12	1055	2	B.C.N.C.	<u>PIANO PRIMO</u> <ul style="list-style-type: none">• Nord, altra u.i.u. Lotto 36;



				3 10	B.C.N.C. A/2	<ul style="list-style-type: none">Est, B.C.N.C. Sub.2;Sud, altra u.i.u. Lotto 38;Ovest, p.lla 1032.
40	Abitazione	12	1055	2 3 11	B.C.N.C. B.C.N.C. A/2	PIANO SECONDO <ul style="list-style-type: none">Nord, altra u.i.u. Lotto 36;Est, p.lla 780;Sud, p.lla 1056;Ovest, p.lla 1032.
41	Abitazione e Autorimessa	12	1056	1 2	A/2 C/6	<ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 1055;Est, p.lla 780;Sud, p.lla 581;Ovest, altra u.i.u. Lotto 42.
42	Abitazione e Autorimessa	12	1056	3 4	A/2 C/6	<ul style="list-style-type: none">Nord, p.lla 1055;Est, altra u.i.u. Lotto 41;Sud, p.lla 1035;Ovest, p.lla 1032

Quesito n°2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.



Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove ircondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima



RISPOSTA DEL QUESITO N° 2

Lo scrivente a valle degli accessi effettuati presso gli immobili staggiti, così come meglio specificato in precedenza, prosegue alla identificazione e descrizione attuale del bene.

<u>LOTTO 1</u>	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	
<u>Identificazione dei beni</u>	
<u>Tipologia e diritto</u>	✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa. ✓ PROPRIETA' 1/1
<u>Dati reali ed attuali:</u>	✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi
<u>Superfici</u>	
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 142,00 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 146,69 mq Sup. Garage: 50%
	<u>Totale Comm. Lorda P.S1: 155,69mq</u>



Piano Terra:

Sup.: 61,15 mq
 Sup. Portico: 18,38 mq
 Sup. Terrazzo: 68,70 mq
 Sup. Area Esterna esclusiva: 266,57 mq

Piano Terra

Sup. = 74,09 mq
 Sup. Portico: 35% fino 25mq+10%
 Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10%
 Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%

Totale Comm Lorda P.T.: 100,97 mq

Piano Primo:

Sup.: 50,40 mq
 Sup. Balconi: 18,38 mq

Piano Primo

Sup. = 62,88 mq
 Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%

Totale Comm Lorda P.I: 69,28 mq

Piano Secondo (Sottotetto):

Sup.: 39,12 mq
 Sup. Balconi: 4,64 mq

Piano Secondo (Sottotetto)

Sup. Sottotetto = 35% 49,45 mq
 Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%

Totale Comm Lorda P.IIS: 18,46 mq

Tipologia e natura reale e catastale

Reale: Piano interrato; Autorimessa

Catastale: C/6

Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile

Catastale: A/2

Riferimenti catastali attuali:

Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1047	1	A/2	8	9,5 vani	NCEU
12	1047	2	C/6	10	18 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1158, facente parte di un unico fabbricato costituito da tre unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage e deposito con vano scala e vano ascensore, oltreché vuoto tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, lavanderia e un wc, vano scala con disimpegno e vano ascensore. Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un disimpegno, un wc, vano scala e vano ascensore oltre che 2 balconi, Piano Secondo (Sottotetto), costituito da stenditoio, un wc, vano scala e vano ascensore oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3 m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra; 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,65 m e l'altezza massima di 3 m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il piano interrato si presenta allo stato grezzo, nello specifico mancano: intonaco, tinteggiatura, infissi, impianti, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Terra non è ultimato, alcuni infissi risultano divelti e nello specifico mancano: tinteggiatura e porte interne.

Il Piano Primo, anch'esso è allo stato grezzo. Gli infissi risultano divelti. Nello specifico mancano: tinteggiatura, pavimentazione e porte interne.

Il Piano secondo (sottotetto) è in fase di ultimazione. Nello specifico mancano: tinteggiatura porte interne.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene attraverso la fine di Via Roberto Savarese che porta ad un area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 1 - foto 1



LOTTO 1 - foto 18



LOTTO 1 - foto 2



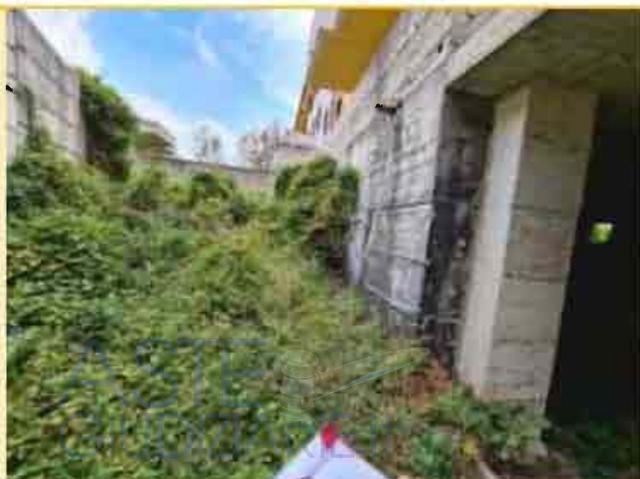
LOTTO 1 - foto 19



LOTTO 1 - foto 3



LOTTO 1 - foto 20



LOTTO 1 - foto 4



LOTTO 1 - foto 21



LOTTO 1 - foto 5



LOTTO 1 - foto 22



LOTTO 1 - foto 6



LOTTO 1 - foto 23



LOTTO 1 - foto 7



LOTTO 1 - foto 24



LOTTO 1 - foto 8



LOTTO 1 - foto 25



LOTTO 1 - foto 9



LOTTO 1 - foto 26



LOTTO 1 - foto 10



LOTTO 1 - foto 27



LOTTO 1 - foto 11



LOTTO 1 - foto 28



LOTTO 1 - foto 12



LOTTO 1 - foto 29



LOTTO 1 - foto 13



LOTTO 1 - foto 30



LOTTO 1 - foto 14



LOTTO 1 - foto 31



LOTTO 1 - foto 15



LOTTO 1 - foto 32



LOTTO 1 - foto 16



LOTTO 1 - foto 17

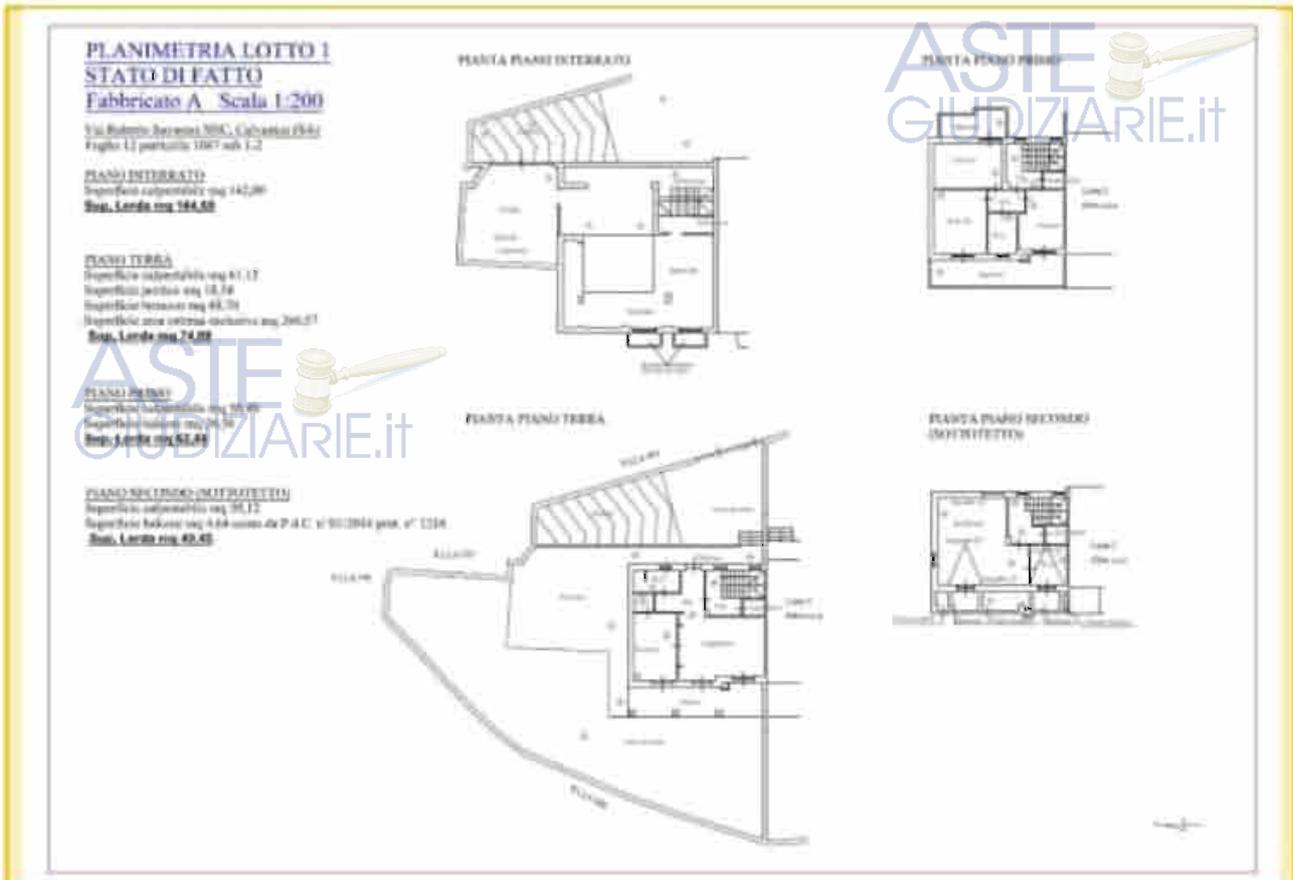
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 91,05 mq Sup. Vuoto tecnico: 21,84 mq	Piano Interrato Sup. lorda = 88,08 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50% Totale Comm. Lorda P.S1: 100,36 mq					
Piano Terra: Sup.: 50,11 mq Sup. Portico: 20,09 mq Sup. Terrazzo: 10,61 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 148,67 mq	Piano Terra Sup. = 60,58 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2% Totale Comm Lorda P.T.: 76,30 mq					
Piano Primo: Sup.: 50,07 mq Sup. Balconi: 29,04 mq	Piano Primo Sup. = 60,31 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Totale Comm Lorda P.I: 67,00 mq					
Piano Secondo (Sottotetto): Sup.: 39,13 mq Sup. Balconi: 5,64 mq	Piano Secondo (Sottotetto) Sup. Sottotetto = 35% 47,76 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Totale Comm Lorda P.IIS: 18,13 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato, Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1047	3	A/2	8	8 vani	NCEU
12	1047	4	C/6	10	18 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1158, facente parte di un unico fabbricato costituito da tre unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, deposito, cantinola con vano scala e vano ascensore, oltreché vuoto tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, lavanderia e un wc, vano scala con disimpegno. Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un disimpegno, un wc, vano scala, oltre che 2 balconi, Piano Secondo (Sottotetto), costituito da stenditoio, e vano scala oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3 m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra; 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,95 m e l'altezza massima di 3,10 m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;

Si precisa altresì che:

Il piano interrato è ancora da ultimare, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano alcune rifiniture negli impianti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture nella pavimentazione, alcune porte.

Il Piano secondo (sottotetto) è allo stato grezzo. Nello specifico mancano: intonaco, tinteggiatura, impianti, porte e pavimentazione.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene attraverso la fine di Via Roberto Savarese che porta ad un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 2 - foto 1



LOTTO 2 - foto 16



LOTTO 2 - foto 2



LOTTO 2 - foto 17



LOTTO 2 - foto 3



LOTTO 2 - foto 18



LOTTO 2 - foto 4



LOTTO 2 - foto 19



LOTTO 2 - foto 5



LOTTO 2 - foto 20



LOTTO 2 - foto 6



LOTTO 2 - foto 21



LOTTO 2 - foto 7



LOTTO 2 - foto 22



LOTTO 2 - foto 8



LOTTO 2 - foto 23



LOTTO 2 - foto 9



LOTTO 2 - foto 24



LOTTO 2 - foto 10



LOTTO 2 - foto 25



LOTTO 2 - foto 11



LOTTO 2 - foto 26



LOTTO 2 - foto 12



LOTTO 2 - foto 27



LOTTO 2 - foto 13



LOTTO 2 - foto 28



LOTTO 2 - foto 14



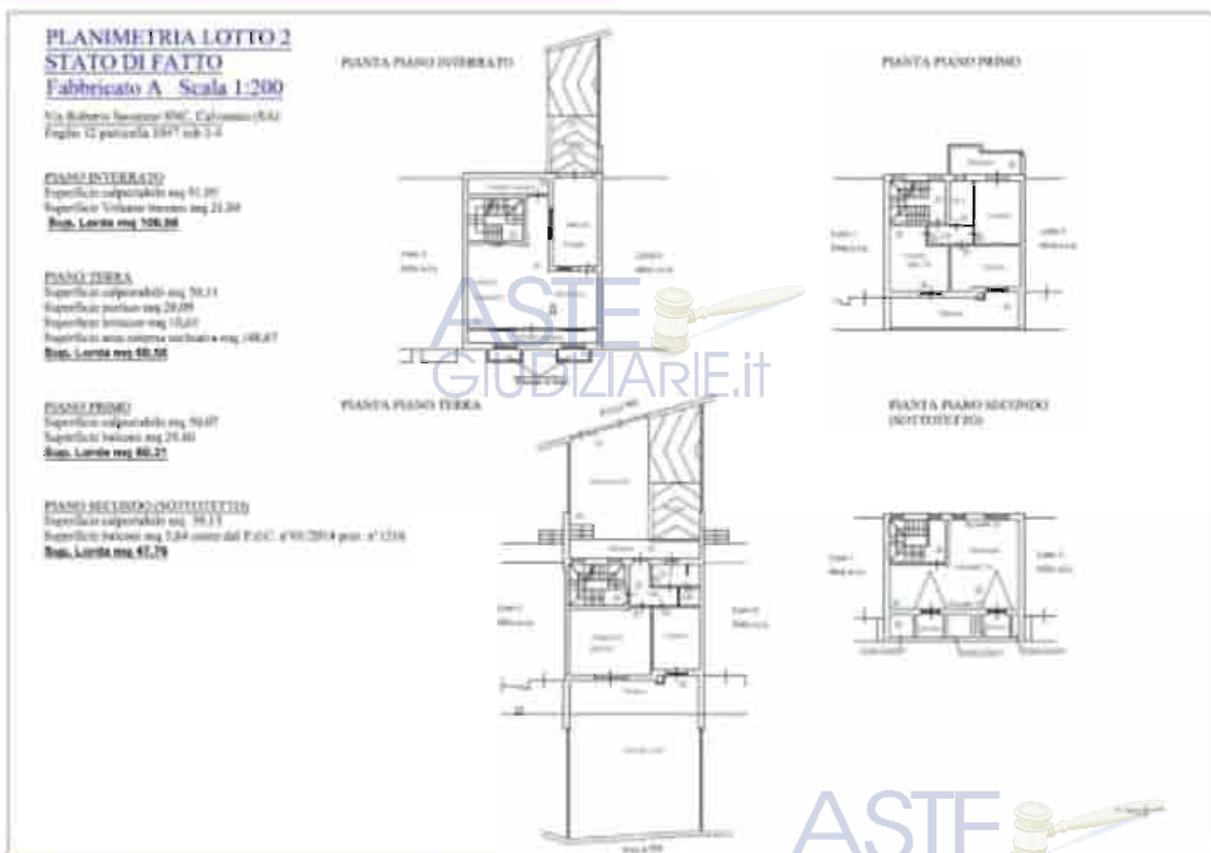
LOTTO 2 - foto 29



LOTTO 2 - foto 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici

Utile

Commerciale (lorda)

Piano Interrato:

Sup.: 133,60 mq
Sup. Vuoto tecnico: 38,21 mq

Piano Interrato

Sup. lorda = 137,19 mq
Sup. vuoto tecnico: 15%
Sup. Garage: 50%

Totale Comm. Lorda P.S1: 151,92 mq

Piano Terra:

Sup.: 50,15 mq
Sup. Portico: 19,47 mq
Sup. Terrazzo: 59,48 mq
Sup. Area Esterna esclusiva: 330,17 mq

Piano Terra

Sup. = 61,35 mq
Sup. Portico: 35% fino 25mq+10%
Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10%
Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%

Totale Comm Lorda P.T.: 88,96 mq

Piano Primo:

Sup.: 48,73 mq
Sup. Balconi: 29,40 mq

Piano Primo

Sup. = 60,31 mq
Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%

Totale Comm Lorda P.I: 67,00 mq

Piano Secondo (Sottotetto):

Sup.: 38,03 mq
Sup. Balconi: 4,64 mq

Piano Secondo (Sottotetto)

Sup. Sottotetto = 35% 47,65mq
Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%

Totale Comm Lorda P.IIS: 17,84 mq



**Tipologia e natura reale e catastale****Reale:** Piano interrato, Autorimessa**Catastale:** C/6**Reale:** Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile**Catastale:** A/2**Riferimenti catastali attuali:**

Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1047	5	A/2	8	9 vani	NCEU
12	1047	6	C/6	10	18 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1158, facente parte di un unico fabbricato costituito da tre unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage, deposito, cantinola con vano scala e disimpegno, oltreché vuoto tecnico; *Piano terra*, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, lavanderia e un wc, vano scala con un ripostiglio e disimpegno. *Area esterna esclusiva*, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; *Piano Primo*, costituito da tre camere, un disimpegno, un wc, vano scala con un ripostiglio e disimpegno, oltre che 2 balconi, *Piano Secondo (Sottotetto)*, costituito da stenditoio e vano scala con un ripostiglio e disimpegno, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si

rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3 m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra; 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,65 m e l'altezza massima di 3,10 m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano alcune rifiniture negli impianti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, porte.

Il Piano secondo (sottotetto) è allo stato grezzo. Nello specifico mancano: intonaco, tinteggiatura, impianti, porte e pavimentazione.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene attraverso la fine di Via Roberto Savarese che porta ad un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 3 - foto 1



LOTTO 3 - foto 17



LOTTO 3 - foto 2



LOTTO 3 - foto 18



LOTTO 3 - foto 3



LOTTO 3 - foto 19



LOTTO 3 - foto 4



LOTTO 3 - foto 20



LOTTO 3 - foto 5



LOTTO 3 - foto 21



LOTTO 3 - foto 6



LOTTO 3 - foto 22



LOTTO 3 - foto 7



LOTTO 3 - foto 23



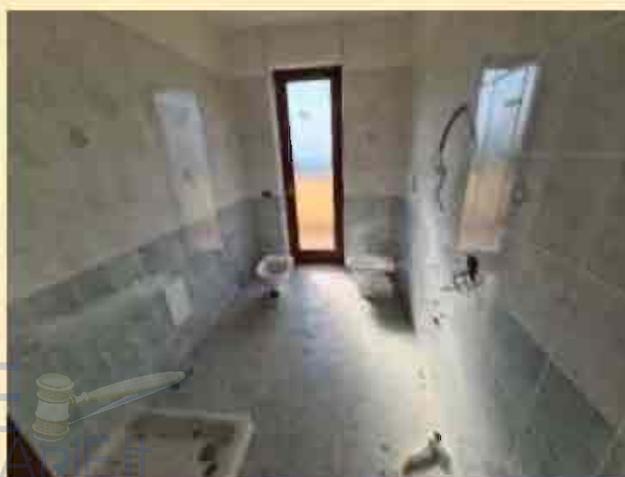
LOTTO 3 - foto 8



LOTTO 3 - foto 24



LOTTO 3 - foto 9



LOTTO 3 - foto 25



LOTTO 3 - foto 10



LOTTO 3 - foto 26



LOTTO 3 - foto 11



LOTTO 3 - foto 27



LOTTO 3 - foto 12



LOTTO 3 - foto 28



LOTTO 3 - foto 13



LOTTO 3 - foto 29



LOTTO 3 - foto 14



LOTTO 3 - foto 30



LOTTO 3 - foto 15



LOTTO 3 - foto 31

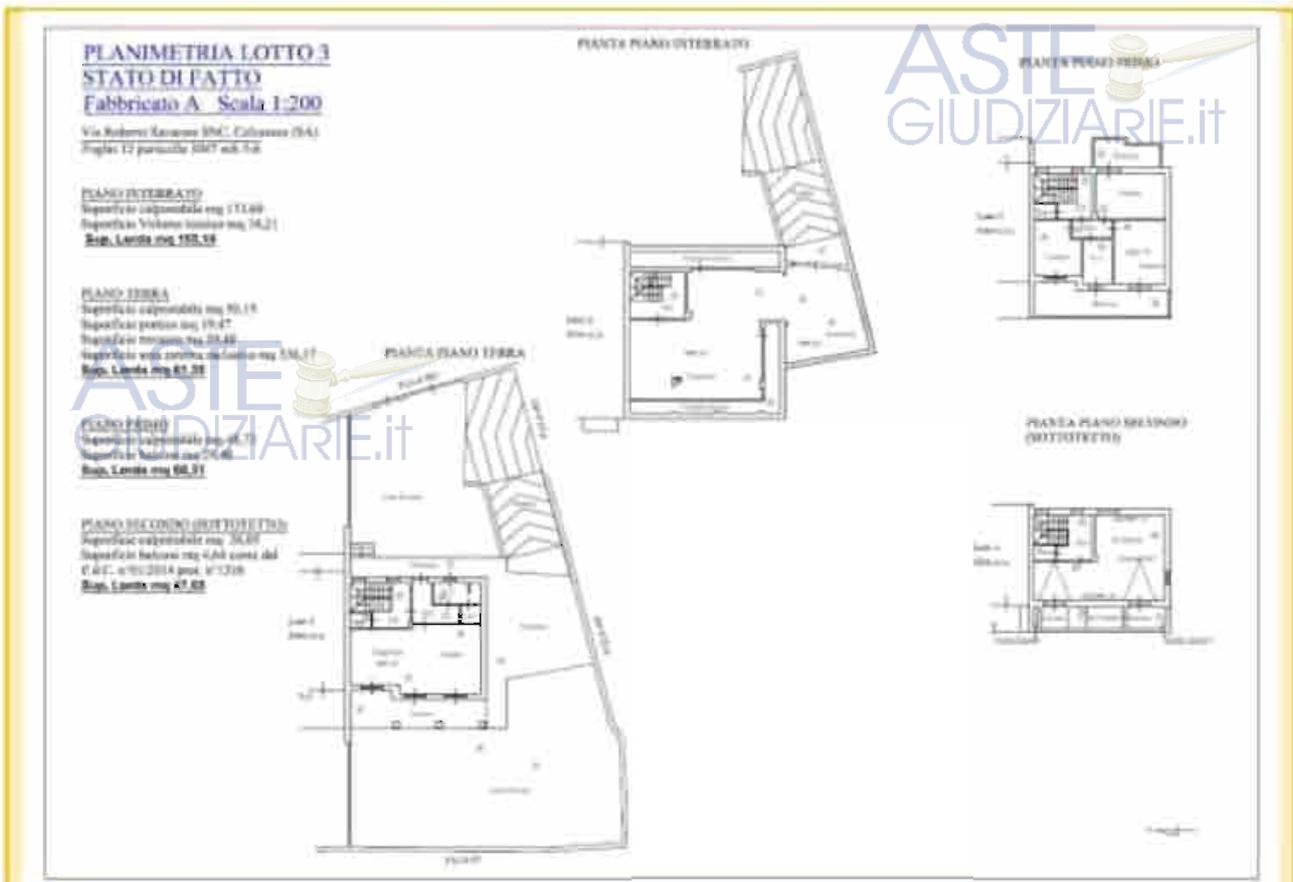


LOTTO 3 - foto 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 186,65 mq Sup. Vuoto tecnico: 36,55 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 193,32 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50%					
	<u>Totale Comm. Lorda P.S1: 207,80 mq</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 62,81 mq Sup. Portico: 47,17 mq Sup. Terrazzo: 35,77 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 259,17 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 86,37 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%					
	<u>Totale Comm Lorda P.T.: 114,71 mq</u>					
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 57,28 mq Sup. Balconi: 24,70 mq	<u>Piano Primo</u> Sup. = 72,62 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	<u>Totale Comm Lorda P.I: 79,16 mq</u>					
<u>Piano Secondo (Sottotetto):</u> Sup.: 50,80 mq Sup. Balconi: 5,40 mq Sup. Vuoto tecnico: 4,03 mq	<u>Piano Secondo (Sottotetto)</u> Sup. Sottotetto = 35% 74,23mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto tecnico: 15%					
	<u>Totale Comm Lorda P.IIS: 27,93 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1048	1	A/2	8	11 vani	NCEU



12

1048

2

C/6

10

18 mq

NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 824, facente parte di un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage, deposito, cantinola, vano scala con vano ascensore, oltreché vano tecnico; *Piano terra*, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno e un wc, vano scala con con vano ascensore; *Area esterna esclusiva*, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; *Piano Primo*, costituito da tre camere, un disimpegno, due wc, vano scala con vano ascensore, oltre che 2 balconi, *Piano Secondo (Sottotetto)*, costituito da due stenditoi, un wc, un disimpegno e vano scala con vano ascensore, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,25 m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra; 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,60 m e l'altezza massima di 2,95m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Terra non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, pavimentazione nel vano scala, tinteggiatura e porte. Gli infissi risultano, per la maggior parte divelti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Gli infissi risultano, per la gran parte, divelti.

Il Piano secondo (sottotetto) è in fase di ultimazione. Nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Gli infissi risultano, per la gran parte, divelti.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene attraverso Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 4 - foto 1



LOTTO 4 - foto 17



LOTTO 4 - foto 2



LOTTO 4 - foto 18



LOTTO 4 - foto 3



LOTTO 4 - foto 19



LOTTO 4 - foto 4



LOTTO 4 - foto 20



LOTTO 4 - foto 5



LOTTO 4 - foto 21



LOTTO 4 - foto 6



LOTTO 4 - foto 22



LOTTO 4 - foto 7



LOTTO 4 - foto 23

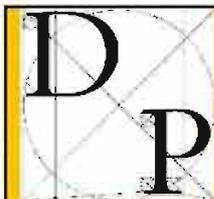


LOTTO 4 - foto 8



LOTTO 4 - foto 24





LOTTO 4 - foto 9



LOTTO 4 - foto 25



LOTTO 4 - foto 10



LOTTO 4 - foto 26



LOTTO 4 - foto 11



LOTTO 4 - foto 27



LOTTO 4 - foto 12



LOTTO 4 - foto 28



LOTTO 4 - foto 13



LOTTO 4 - foto 29



LOTTO 4 - foto 14



LOTTO 4 - foto 30



LOTTO 4 - foto 15



LOTTO 4 - foto 31

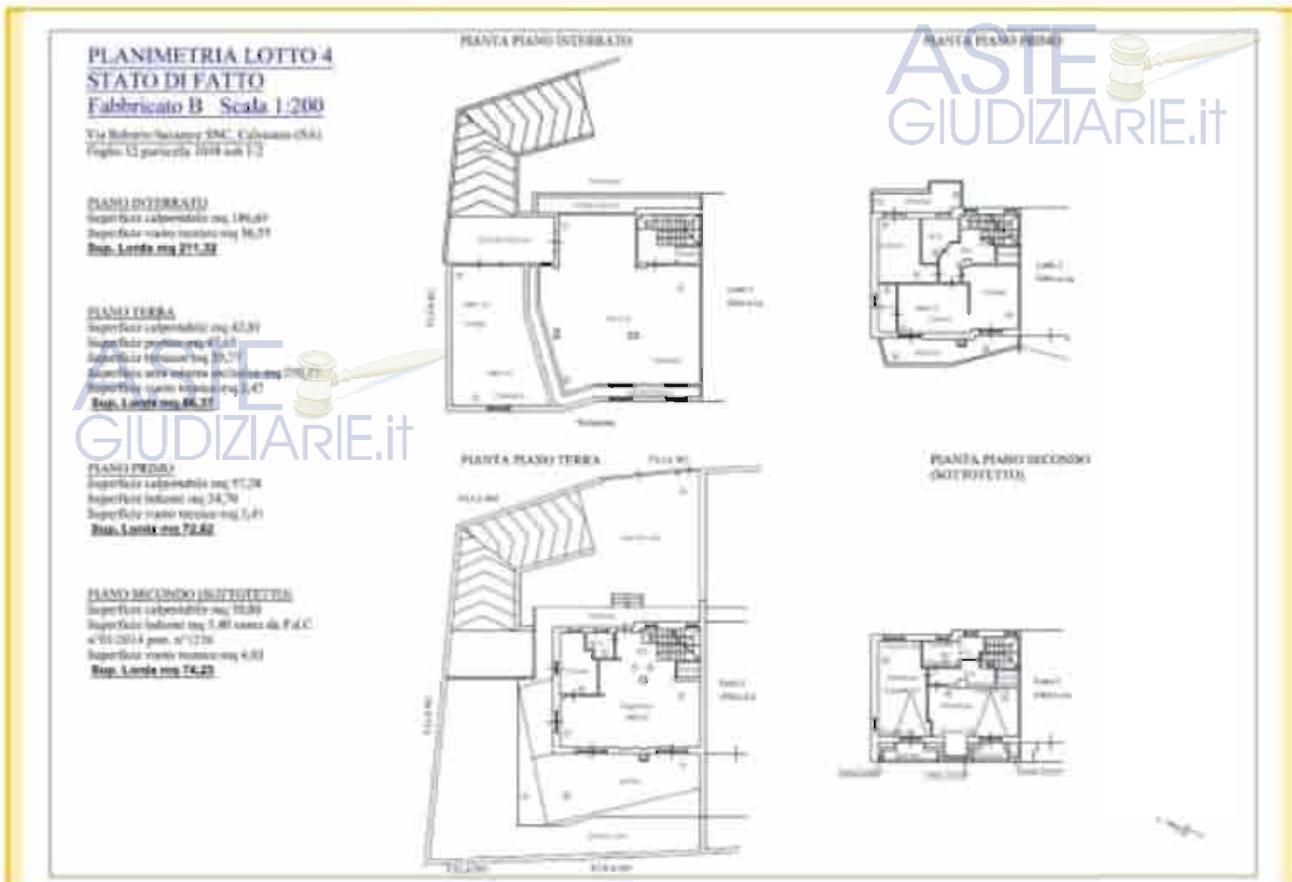


LOTTO 4 - foto 16



LOTTO 4 - foto 32

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico

ASTE GIUDIZIARIE.it



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 171,61 mq Sup. Vuoto tecnico: 25,61 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 153,61 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50% <u>Totale Comm. Lorda P.S1: 166,45 mq</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 59,70 mq Sup. Portico: 45,08 mq Sup. Terrazzo: 38,77 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 221,58 mq Sup. Vuoto tecnico: 2,30 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 86,09 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2% Sup. vuoto tecnico: 15% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 113,75 mq</u>					
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 57,13 mq Sup. Balconi: 24,23 mq	<u>Piano Primo</u> Sup. = 72,16 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% <u>Totale Comm Lorda P.I: 78,21 mq</u>					
<u>Piano Secondo (Sottotetto):</u> Sup.: 50,20 mq Sup. Balconi: 6,97 mq Sup. Vuoto tecnico: 5,71 mq	<u>Piano Secondo (Sottotetto)</u> Sup. Sottotetto = 35% 64,17 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15% <u>Totale Comm Lorda P.IIS: 25,06 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1048	3	A/2	8	11 vani	NCEU



12

1048

4

C/6

10

18 mq

NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 824, facente parte di un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, cantinola, deposito, un wc e un disimpegno, vano scala con un ripostiglio e un disimpegno, oltreché vuoto tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc, lavanderia e vano scala; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un disimpegno, due wc, vano scala, oltre che 2 balconi, Piano Secondo (Sottotetto), costituito da tre stenditoi, un wc, un disimpegno e vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,05 m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra; 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,55 m e l'altezza massima di 2,95m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, parte della pavimentazione e porta/saracinesca di accesso, rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, pavimentazione nel vano scala, tinteggiatura e porte. Gli infissi risultano, per la maggior parte divelti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nella pavimentazione, tinteggiatura e porte. Gli infissi risultano, per la gran parte, divelti.

Il Piano secondo (sottotetto) è in fase di ultimazione. Nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Alcuni infissi risultano divelti.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene attraverso Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 5 - foto 1



LOTTO 5 - foto 18



LOTTO 5 - foto 2



LOTTO 5 - foto 19



LOTTO 5 - foto 3



LOTTO 5 - foto 20



LOTTO 5 - foto 4



LOTTO 5 - foto 21



LOTTO 5 - foto 5



LOTTO 5 - foto 22



LOTTO 5 - foto 6



LOTTO 5 - foto 23



LOTTO 5 - foto 7



LOTTO 5 - foto 24



LOTTO 5 - foto 8



LOTTO 5 - foto 25



LOTTO 5 - foto 9



LOTTO 5 - foto 26



LOTTO 5 - foto 10



LOTTO 5 - foto 27



LOTTO 5 - foto 11



LOTTO 5 - foto 28



LOTTO 5 - foto 12



LOTTO 5 - foto 29



LOTTO 5 - foto 13



LOTTO 5 - foto 30



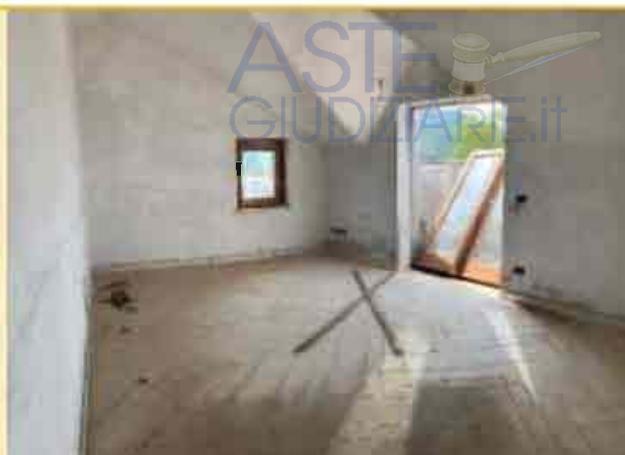
LOTTO 5 - foto 14



LOTTO 5 - foto 31



LOTTO 5 - foto 15



LOTTO 5 - foto 32



LOTTO 5 - foto 16

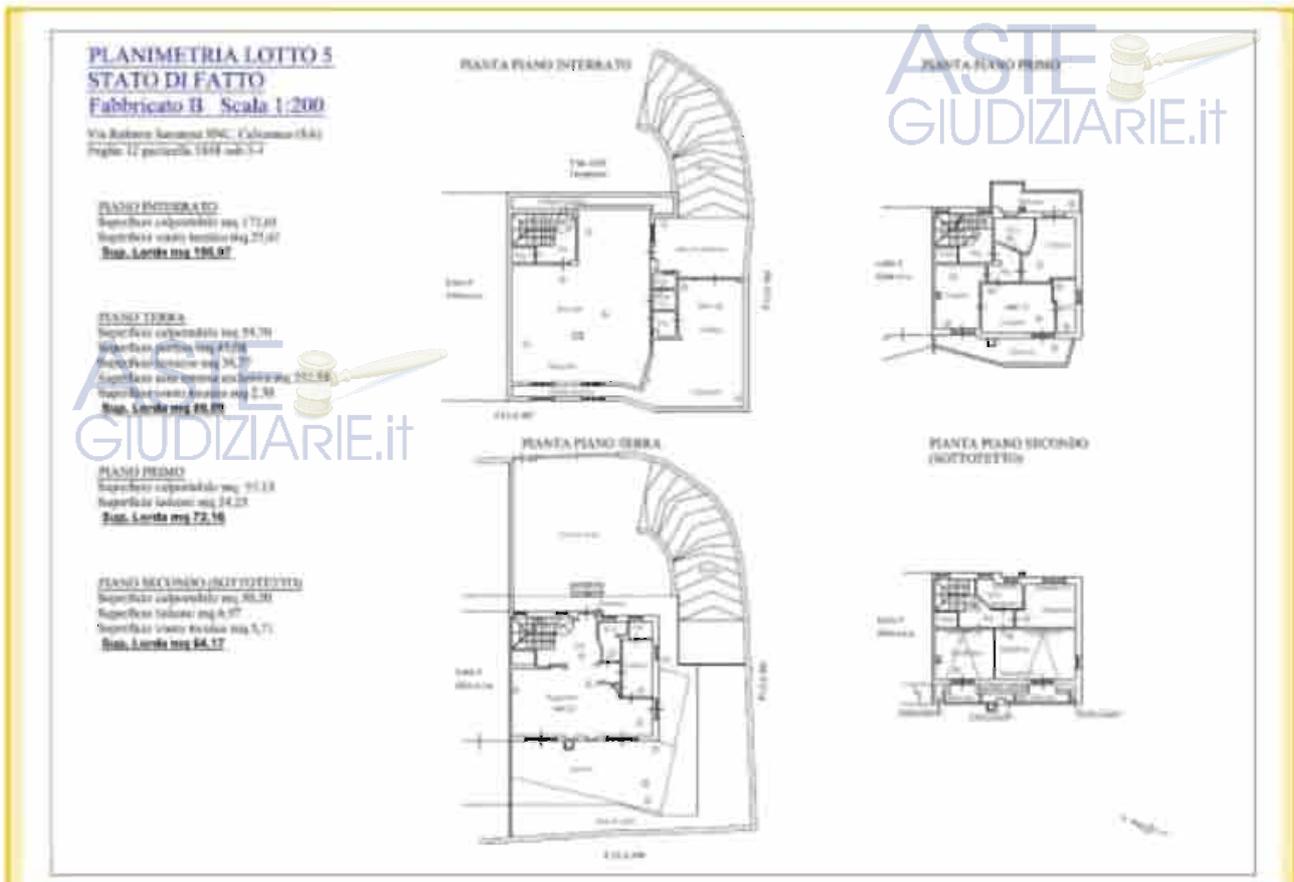


LOTTO 5 - foto 33



LOTTO 5 - foto 17

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 93,78 mq Sup. Vuoto tecnico: 27,39 mq	Piano Interrato Sup. lorda = 107,41 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50%					
	Totale Comm. Lorda P.S1: 120,52 mq					
Piano Terra: Sup.: 50,46 mq Sup. Portico: 31,77 mq Sup. Terrazzo: 23,30 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 220,59 mq	Piano Terra Sup. = 75,02 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%					
	Totale Comm Lorda P.T.: 99,01 mq					
Piano Primo: Sup.: 49,70 mq Sup. Balconi: 21,86 mq	Piano Primo Sup. = 62,47 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	Totale Comm Lorda P.I: 67,93 mq					
Piano Secondo (Sottotetto): Sup.: 42,38 mq Sup. Balconi: 6,42 mq Sup. Vuoto tecnico: 4,00 mq	Piano Secondo (Sottotetto) Sup. Sottotetto = 35% 50,66 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15%					
	Totale Comm Lorda P.IIS: 19,93 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato; Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1049	1	A/2	8	8,5 vani	NCEU



12

1048

2

C/6

10

18 mq

NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, cantinola, deposito, un wc e vano scala, oltreché vuoto tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc e vano scala; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un disimpegno, un wc, vano scala, oltre che 2 balconi; Piano Secondo (Sottotetto), costituito da un unico stenditoio, un wc e vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 2,80 m per il Piano interrato, 2,90 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,65 m e l'altezza massima di 2,95m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso, rifiniture degli impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, e tinteggiatura.

Il Piano secondo (sottotetto) è allo stato grezzo. Nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, intonaco, tinteggiatura e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 6 - foto 1



LOTTO 6 - foto 14



LOTTO 6 - foto 2



LOTTO 6 - foto 15



LOTTO 6 - foto 3



LOTTO 6 - foto 16



LOTTO 6 - foto 4



LOTTO 6 - foto 17



LOTTO 6 - foto 5



LOTTO 6 - foto 18



LOTTO 6 - foto 6



LOTTO 6 - foto 19



LOTTO 6 - foto 7



LOTTO 6 - foto 20



LOTTO 6 - foto 8



LOTTO 6 - foto 21



LOTTO 6 - foto 9



LOTTO 6 - foto 22



LOTTO 6 - foto 10



LOTTO 6 - foto 23



LOTTO 6 - foto 11



LOTTO 6 - foto 24



LOTTO 6 - foto 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

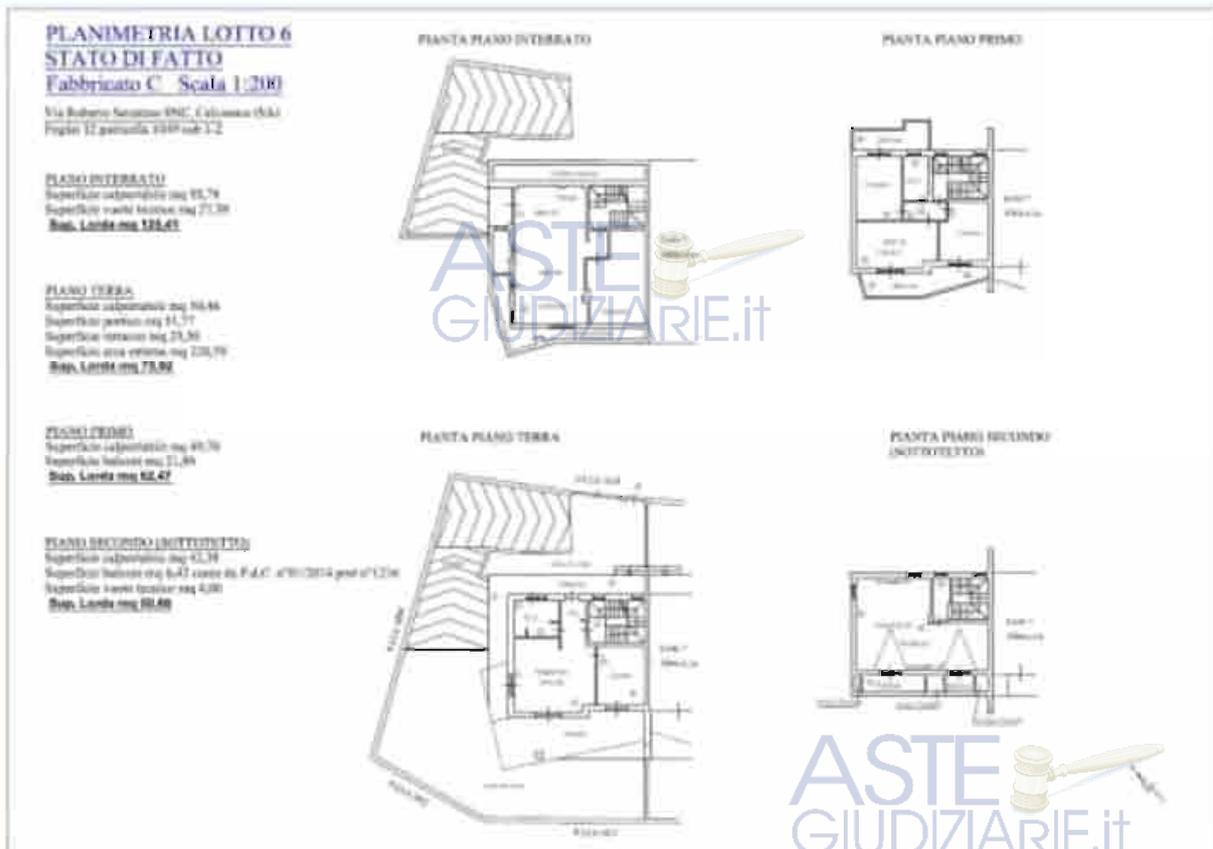


LOTTO 6 - foto 13



LOTTO 6 - foto 25

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.



Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI****Identificazione dei beni****Tipologia e diritto**

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici**Utile****Commerciale (lorda)****Piano Interrato:**

Sup.: 94,88 mq
Sup. Vuoto tecnico: 37,58 mq

Piano Interrato

Sup. lorda = 107,45 mq
Sup. vuoto tecnico: 15%
Sup. Garage: 50%

Totale Comm. Lorda P.S1: 122,09 mq

Piano Terra:

Sup.: 50,06 mq
Sup. Portico: 31,87 mq
Sup. Terrazzo: 23,26 mq
Sup. Area Esterna esclusiva: 234,69 mq

Piano Terra

Sup. = 63,91 mq
Sup. Portico: 35% fino 25mq+10%
Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10%
Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%

Totale Comm Lorda P.T.: 88,18 mq

Piano Primo:

Sup.: 49,16 mq
Sup. Balconi: 21,66 mq

Piano Primo

Sup. = 63,67 mq
Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%

Totale Comm Lorda P.I: 69,08 mq

Piano Secondo (Sottotetto):

Sup.: 43,41 mq
Sup. Balconi: 6,49 mq
Sup. Vuoto tecnico: 3,91 mq

Piano Secondo (Sottotetto)

Sup. Sottotetto = 35% 54,75 mq
Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%
Sup. Vuoto Tecnico: 15%

Totale Comm Lorda P.IIS: 37,79 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Tipologia e natura reale e catastale****Reale:** Piano interrato; Autorimessa**Catastale:** C/6**Reale:** Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile**Catastale:** A/2**Riferimenti catastali attuali:**

Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1049	3	A/2	8	8,5 vani	NCEU
12	1049	4	C/6	10	18 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage e cantinola, vano scala, oltreché vuoto tecnico; *Piano terra*, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc e vano scala; *Area esterna esclusiva*, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; *Piano Primo*, costituito da tre camere, un disimpegno, un wc, vano scala, oltre che 2 balconi; *Piano Secondo (Sottotetto)*, costituito da un unico stenditoio, un disimpegno, un wc e vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 2,80 m per il Piano interrato, 2,90 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,50 m e l'altezza massima di 2,95m.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso, rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura.

Il Piano secondo (sottotetto) non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, e tinteggiatura.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 7 - foto 1



LOTTO 7 - foto 17



LOTTO 7 - foto 2



LOTTO 7 - foto 18



LOTTO 7 - foto 3



LOTTO 7 - foto 19



LOTTO 7 - foto 4



LOTTO 7 - foto 20



LOTTO 7 - foto 5



LOTTO 7 - foto 21



LOTTO 7 - foto 6



LOTTO 7 - foto 22



LOTTO 7 - foto 7



LOTTO 7 - foto 23



LOTTO 7 - foto 8



LOTTO 7 - foto 24



LOTTO 7 - foto 9



LOTTO 7 - foto 25



LOTTO 7 - foto 10



LOTTO 7 - foto 26



LOTTO 7 - foto 11



LOTTO 7 - foto 27



LOTTO 7 - foto 12



LOTTO 7 - foto 28



LOTTO 7 - foto 13



LOTTO 7 - foto 29



LOTTO 7 - foto 14



LOTTO 7 - foto 30



LOTTO 7 - foto 15



LOTTO 7 - foto 31

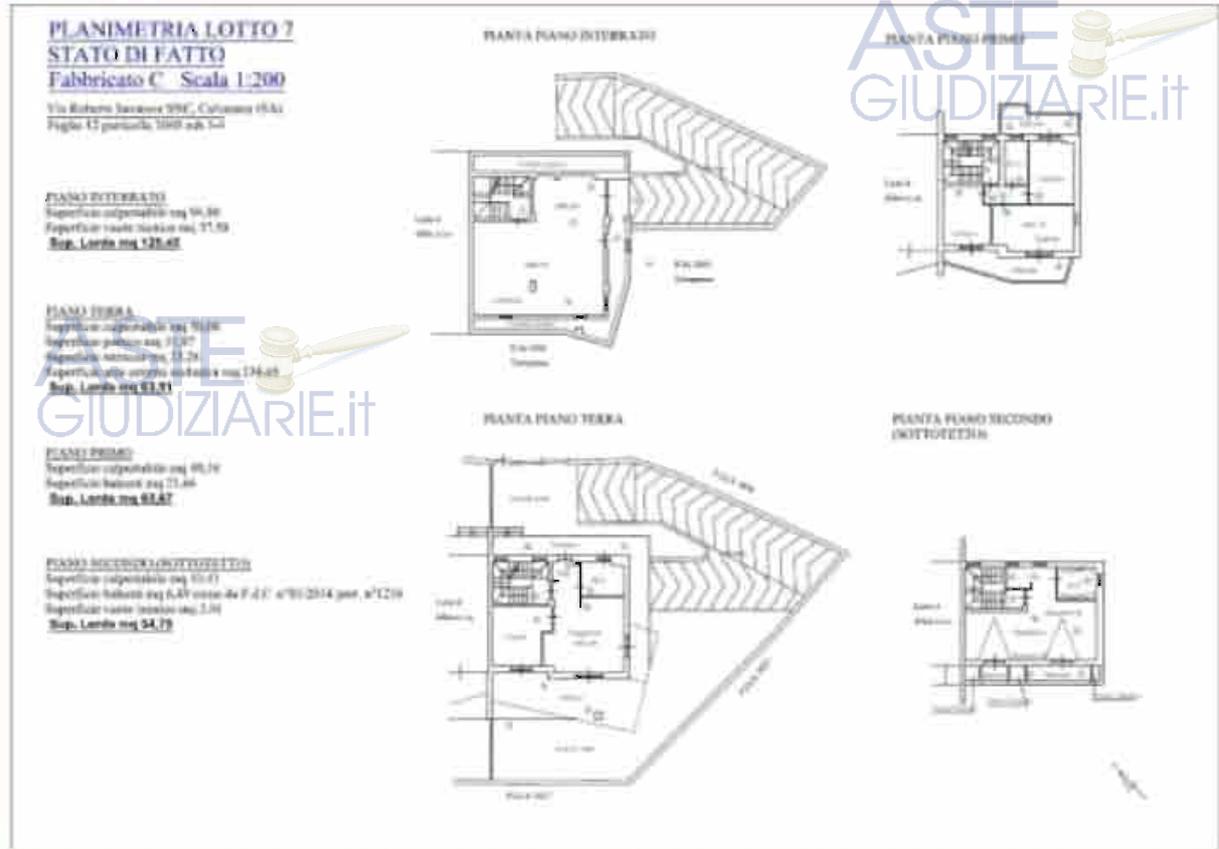


LOTTO 7 - foto 16



LOTTO 7 - foto 32

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 8

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

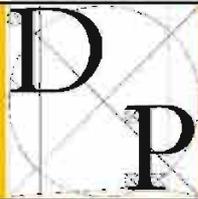
- ✓ Abitazione di tipo civile su due livelli con autorimessa, area esterna esclusiva e area esterna comune.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, con accesso da area esterna comune,



	ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 51,04 mq Sup. Vuoto tecnico: 4,62 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 24,29 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50% <u>Totale Comm. Lorda P.S1: 44,48 mq</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 60,11 mq Sup. Portico: 43,06 mq Sup. Terrazzo: 85,89 mq Sup. Area Esterna comune (1/2): 22,44 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 72,48 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna comune: 10% fino 25mq+2% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 100,19 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra; Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su due livelli con autorimessa e area esterna comune						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1050	5	A/2	7	4 vani	NCEU
12	1050	6	C/6	8	39 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p>						



Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 2 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage e cantinola, un wc, un disimpegno e un ripostiglio, vano scala, oltreché vuoto tecnico; *Piano terra*, costituito da cucina, due camere, un disimpegno e un wc; *Area esterna esclusiva*, costituita da terrazzo, portico, rampa di accesso e area di corte comune, in parte ancora da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porte, porta/saracinesca di accesso e rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura, porte. Alcuni infissi risultano divelti.

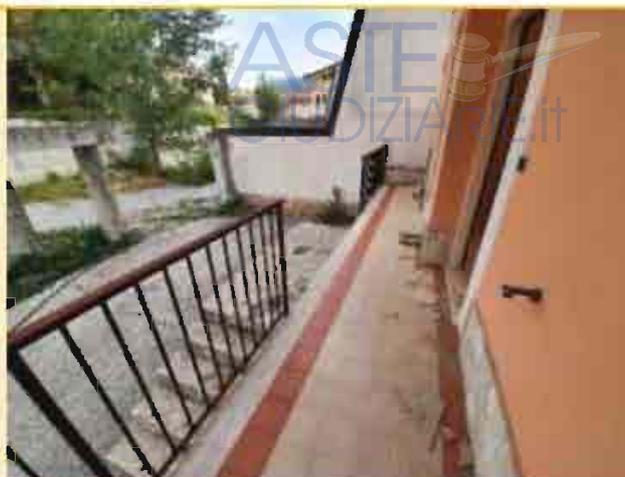
Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un area esterna comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 1) ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 8 - foto 1



LOTTO 8 - foto 11



LOTTO 8 - foto 2



LOTTO 8 - foto 12



LOTTO 8 - foto 3



LOTTO 8 - foto 13



LOTTO 8 - foto 4



LOTTO 8 - foto 14



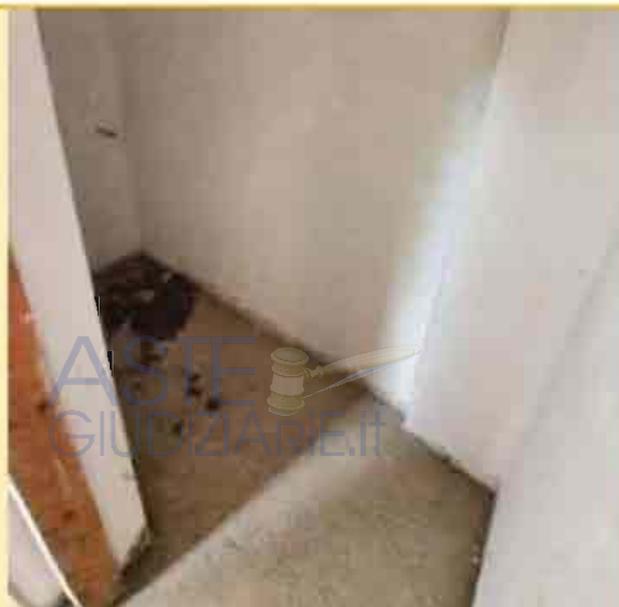
LOTTO 8 - foto 5



LOTTO 8 - foto 15



LOTTO 8 - foto 16



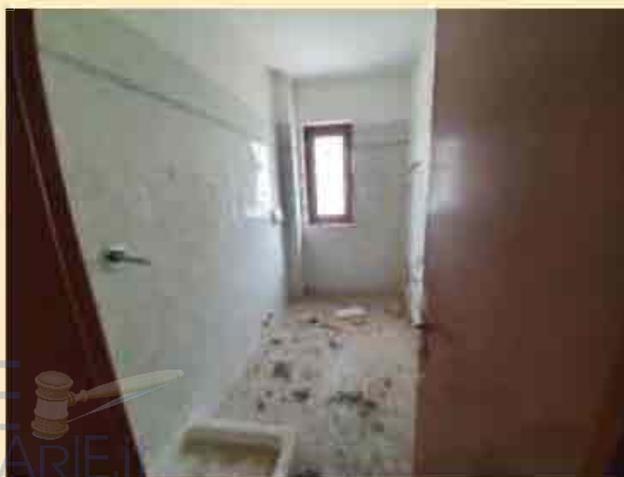
LOTTO 8 - foto 6



LOTTO 8 - foto 17



LOTTO 8 - foto 7



LOTTO 8 - foto 18



LOTTO 8 - foto 8



LOTTO 8 - foto 19



LOTTO 8 - foto 9

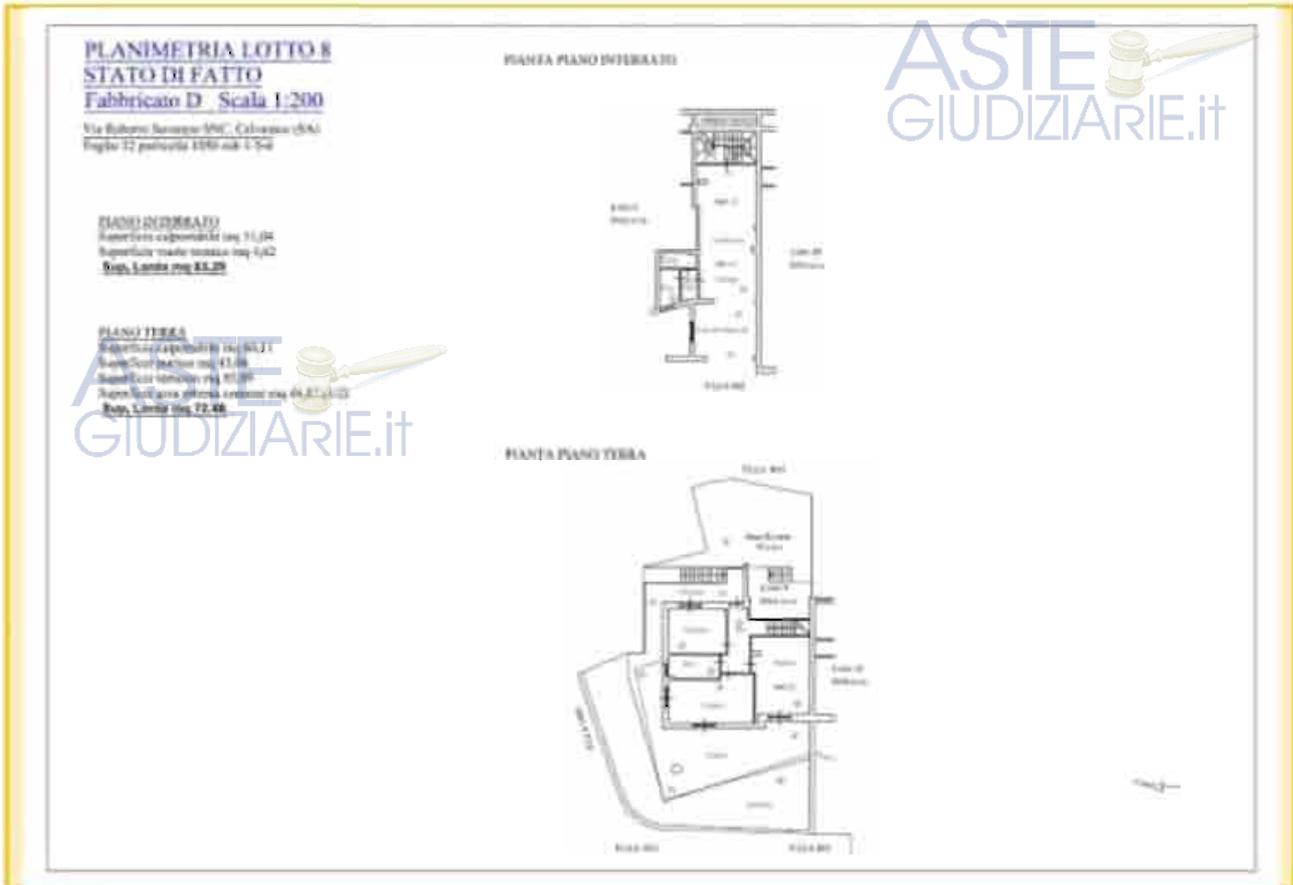


LOTTO 8 - foto 20



LOTTO 8 - foto 10

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 9

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con autorimessa e area esterna comune.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva e con accesso da area esterna



		comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi				
Superfici						
<u>Utile</u>		<u>Commerciale (lorda)</u>				
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 74,12 mq Sup. Vuoto tecnico: 8,02 mq		<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 65,46 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50% <u>Totale Comm. Lorda P.S1: 75,66 mq</u>				
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 4,53 mq Sup. Terrazzo: 5,14 mq Sup. Area Esterna comune (1/2): 22,44 mq		<u>Piano Terra</u> Sup. = 6,35 mq Sup. Terrazzo: 35% fino25mq+10% Sup. Area Esterna comune: 10% fino25mq+2% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 10,39 mq</u>				
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 64,52 mq Sup. Balconi: 24,82 mq		<u>Piano Primo</u> Sup. = 70,88 mq Sup. Balconi: 25% fino25mq+10% <u>Totale Comm Lorda P.I: 77,08 mq</u>				
<u>Piano Secondo (Abitabile):</u> Sup.: 54,21 mq Sup. Balconi: 7,52 mq Sup. Vuoto tecnico: 3,36 mq		<u>Piano Secondo (Abitabile)</u> Sup. Sottotetto = 66,64 mq Sup. Balconi: 25% fino25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15% <u>Totale Comm Lorda P.IIS: 69,02 mq</u>				
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>		<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (Abitabile); Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2				
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su quattro livelli con autorimessa e area esterna comune						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1050	7	A/2	7	7 vani	NCEU



12	1050	8	C/6	8	18 mq	NCEU
----	------	---	-----	---	-------	------

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage e cantinola, oltreché vuoto tecnico; *Piano terra*, costituito da vano scala; *Area esterna esclusiva*, costituita da terrazzo, area di corte comune, in parte ancora da ultimare; *Piano Primo*, costituito da cucina, soggiorno, un wc, un disimpegno e vano scala, oltre che due balconi; *Piano Secondo (Abitabile)*, tre camere, un wc, un disimpegno, vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Abitabile) l'altezza minima è di 1,75 m e l'altezza massima di 3,15 m
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso e rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura.

Il Piano Secondo (Abitabile) è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e tinteggiatura.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 1) ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 9 - foto 1



LOTTO 9 - foto 13



LOTTO 9 - foto 2



LOTTO 9 - foto 14



LOTTO 9 - foto 3



LOTTO 9 - foto 15



LOTTO 9 - foto 4



LOTTO 9 - foto 16



LOTTO 9 - foto 5



LOTTO 9 - foto 17



LOTTO 9 - foto 6



LOTTO 9 - foto 18

LOTTO 9 - foto 19



LOTTO 9 - foto 7



LOTTO 9 - foto 20



LOTTO 9 - foto 21



LOTTO 9 - foto 8



LOTTO 9 - foto 22



LOTTO 9 - foto 9



LOTTO 9 - foto 23



LOTTO 9 - foto 10



LOTTO 9 - foto 24



LOTTO 9 - foto 11

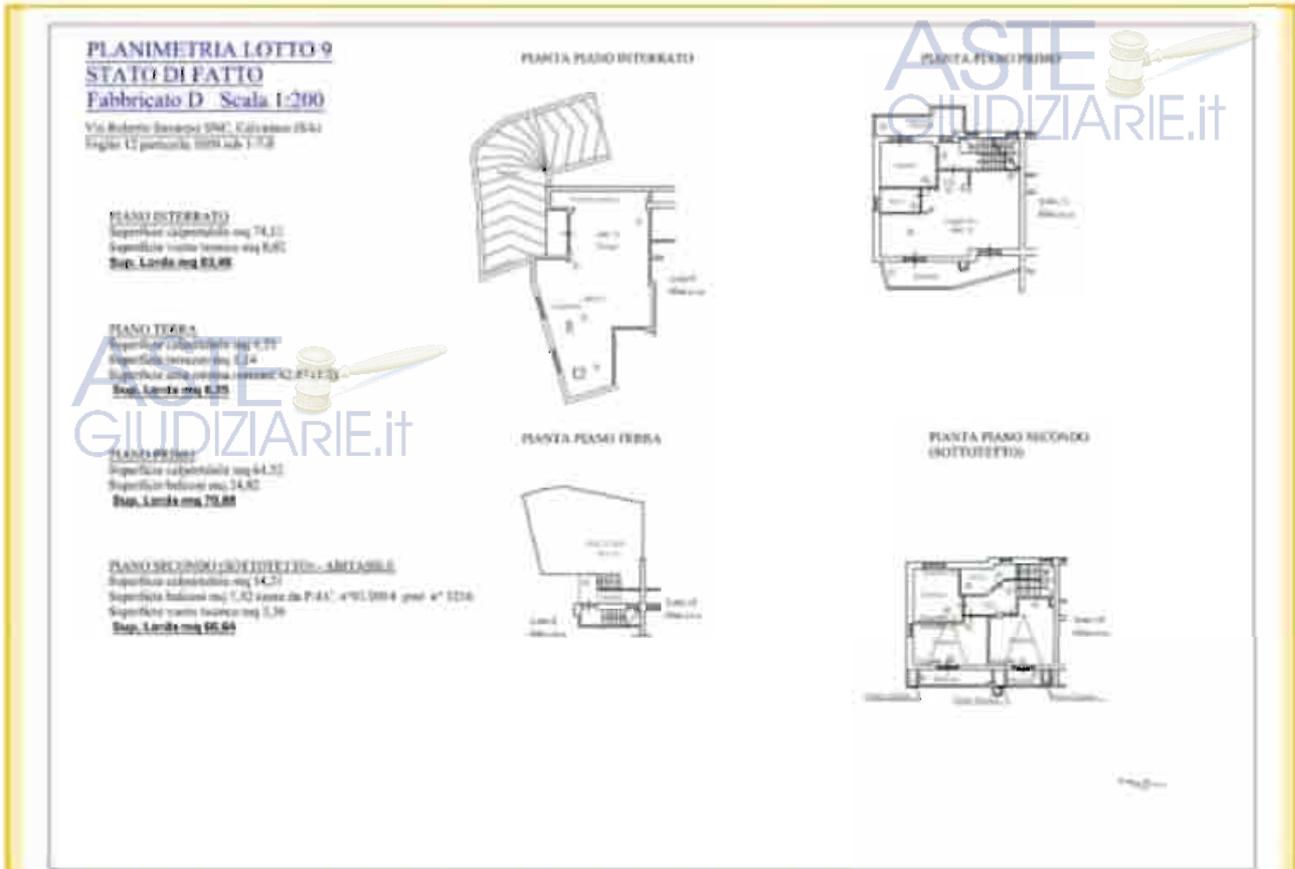


LOTTO 9 - foto 25



LOTTO 9 - foto 12

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 10

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con autorimessa, area esterna esclusiva e area esterna comune.
- ✓ PROPRIETA' 1/1



<u>Dati reali ed attuali:</u>	✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva e con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi						
<u>Superfici</u>							
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>						
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 69,98 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 93,18 mq Sup. Garage: 50%						
	<u>Totale Comm. Lorda P.S1: 108,68 mq</u>						
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 32,66 mq Sup. Portico: 14,70 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 34,60 Sup. Area Esterna comune (1/2): 52,24 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 41,70 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2% Sup. Area Esterna comune: 10% fino 25mq+2%						
	<u>Totale Comm Lorda P.T.: 52,58 mq</u>						
<u>Piano Primo:</u> Sup. vano scala: 5,86 mq	<u>Piano Primo</u> Proiezione vano scala non contabilizzato						
<u>Piano Secondo (abitabile):</u> Sup.: 51,72 mq Sup. Balconi: 7,09 mq Sup. Vuoto tecnico: 4,19 mq	<u>Piano Secondo (abitabile)</u> Sup. Sottotetto = 66,95 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15%						
	<u>Totale Comm Lorda P.IIS: 69,35 mq</u>						
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato, Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo (Abitabile), Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2						
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>							
Abitazione su quattro livelli con autorimessa e area esterna esclusiva e area esterna comune							
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia	Entrate



12	1050	9	A/2	7	5vani	NCEU
12	1050	10	C/6	8	31 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: *Piano interrato*, costituito da garage e deposito, oltreché vuoto tecnico; *Piano terra*, costituito da soggiorno, wc, vano scala e vano ascensore e disimpegno comune; *Area esterna*, costituita portico e area di corte esclusiva, terrazzo e area di corte comune, in parte ancora da ultimare; *Piano Primo*, costituito da vano scala con vano ascensore, oltre che due balconi; *Piano Secondo (Abitabile)*, tre camere, due wc, un disimpegno, vano scala con vano ascensore, oltre che due balconi con volumi tecnici.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Abitabile) l'altezza minima è di 1,75 m e l'altezza massima di 3,15 m
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso e rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nella pavimentazione, tinteggiatura.

Il Piano Secondo (Abitabile) è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 2). L'accesso al piano interrato è consentito da rampa comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 4). L'accesso al piano primo è consentito tramite disimpegno comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub. 3) ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 10 - foto 1



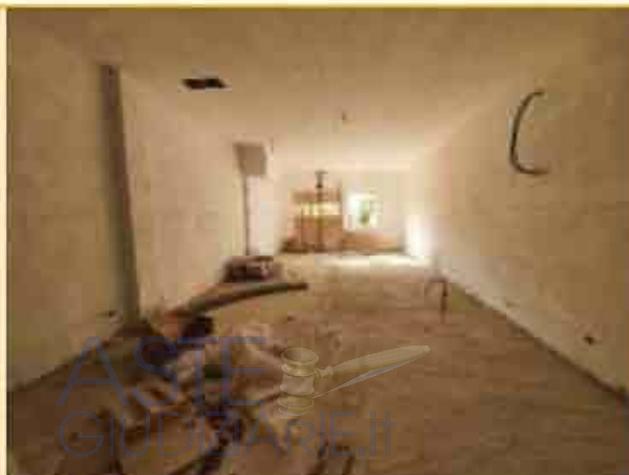
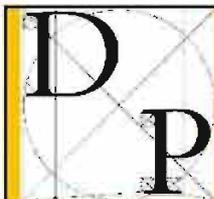
LOTTO 10 - foto 8



LOTTO 10 - foto 2



LOTTO 10 - foto 9



LOTTO 10 - foto 3



LOTTO 10 - foto 10



LOTTO 10 - foto 4



LOTTO 10 - foto 11



LOTTO 10 - foto 5



LOTTO 10 - foto 12



LOTTO 10 - foto 6

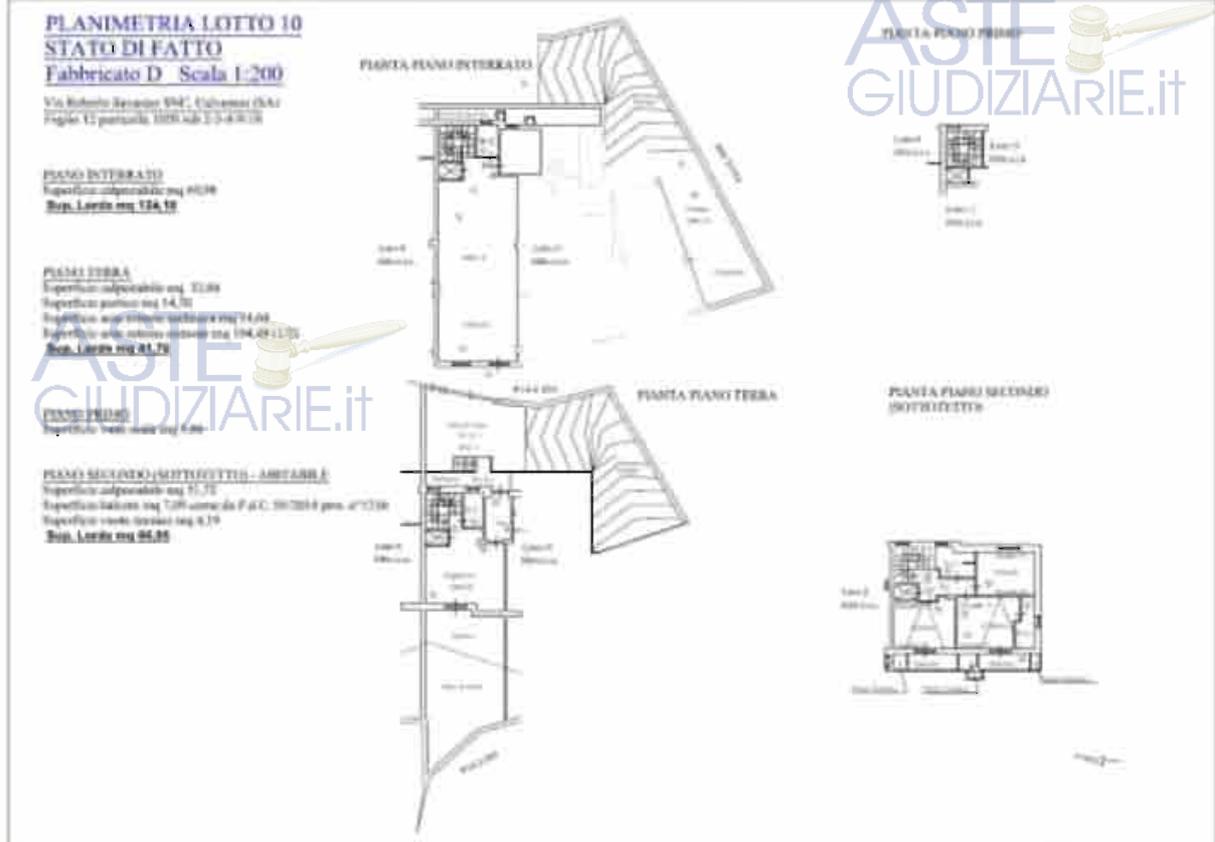


LOTTO 10 - foto 13



LOTTO 10 - foto 7

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 11

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su tre livelli con autorimessa e area esterna comune.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di



		Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi				
Superfici						
Utile		Commerciale (lorda)				
Piano Interrato: Sup.: 120,17 mq		Piano Interrato Sup. lorda = 115,27 mq Sup. Garage: 50%				
		Totale Comm. Lorda P.S1: 124,27 mq				
Piano Terra: Sup.: 28,26 mq Sup. Portico: 27,22 mq Sup. Terrazzo: 102,14 mq Sup. Area Esterna comune (1/2): 52,24 mq		Piano Terra Sup. = 36,36 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna comune: 10% fino 25mq+2%				
		Totale Comm Lorda P.T.: 64,84 mq				
Piano Primo: Sup.: 54,06 mq Sup. Balconi: 24,74 mq Sup. Vuoto tecnico: 0,60 mq		Piano Primo Sup. = 74,10 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15%				
		Totale Comm Lorda P.I: 80,37 mq				
Tipologia e natura reale e catastale		Reale: Piano interrato, Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo; Abitazione civile Catastale: A/2				
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su tre livelli con autorimessa e area esterna comune						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1050	11	A/2	7	6vani	NCEU
12	1050	12	C/6	8	18 mq	NCEU
Caratteristiche del bene:						
Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.						

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1393, sul quale sono insediati due fabbricati. Lo stesso fa parte di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 3 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, cantinola, deposito e vano scala; Piano terra, costituito da soggiorno, wc, disimpegno e vano scala, disimpegno comune; Area esterna costituita portico e terrazzo esclusivi e area di corte e terrazzo comune, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un ripostiglio, tre wc, un disimpegno e vano scala, oltre che due balconi;

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,35m per il Piano interrato, 2,85 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, parte della pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso e rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nella pavimentazione, tinteggiatura.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nella pavimentazione, tinteggiatura.

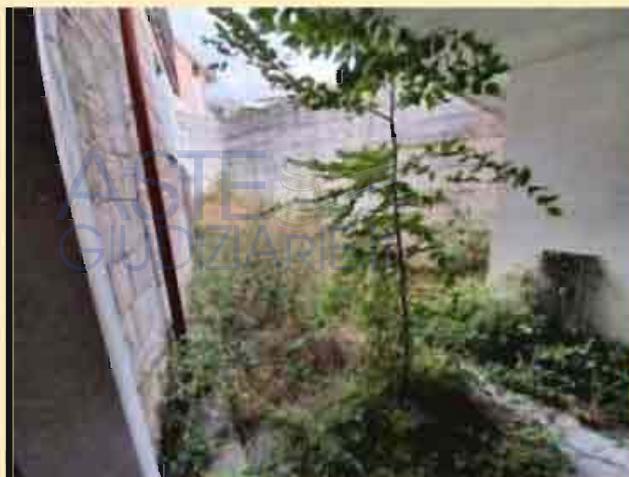
Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene alla fine di Via Roberto Savarese, direttamente da un area esterna comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 2). L'accesso al piano interrato è consentito da rampa comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub 4). L'accesso al piano primo è consentito

tramite disimpegno comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1050, Sub. 3) ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi

GIUDIZIARIE.it



LOTTO 11 - foto 1



LOTTO 11 - foto 17



LOTTO 11 - foto 2



LOTTO 11 - foto 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 11 - foto 3



LOTTO 11 - foto 19



LOTTO 11 - foto 4



LOTTO 11 - foto 20



LOTTO 11 - foto 5



LOTTO 11 - foto 21



LOTTO 11 - foto 6



LOTTO 11 - foto 22



LOTTO 11 - foto 7



LOTTO 11 - foto 23



LOTTO 11 - foto 24

LOTTO 11 - foto 8



LOTTO 11 - foto 9



LOTTO 11 - foto 10



LOTTO 11 - foto 25



LOTTO 11 - foto 26



LOTTO 11 - foto 27



LOTTO 11 - foto 11



LOTTO 11 - foto 28



LOTTO 11 - foto 12



LOTTO 11 - foto 29



LOTTO 11 - foto 13





LOTTO 11 - foto 14

LOTTO 11 - foto 30



LOTTO 11 - foto 31



LOTTO 11 - foto 15



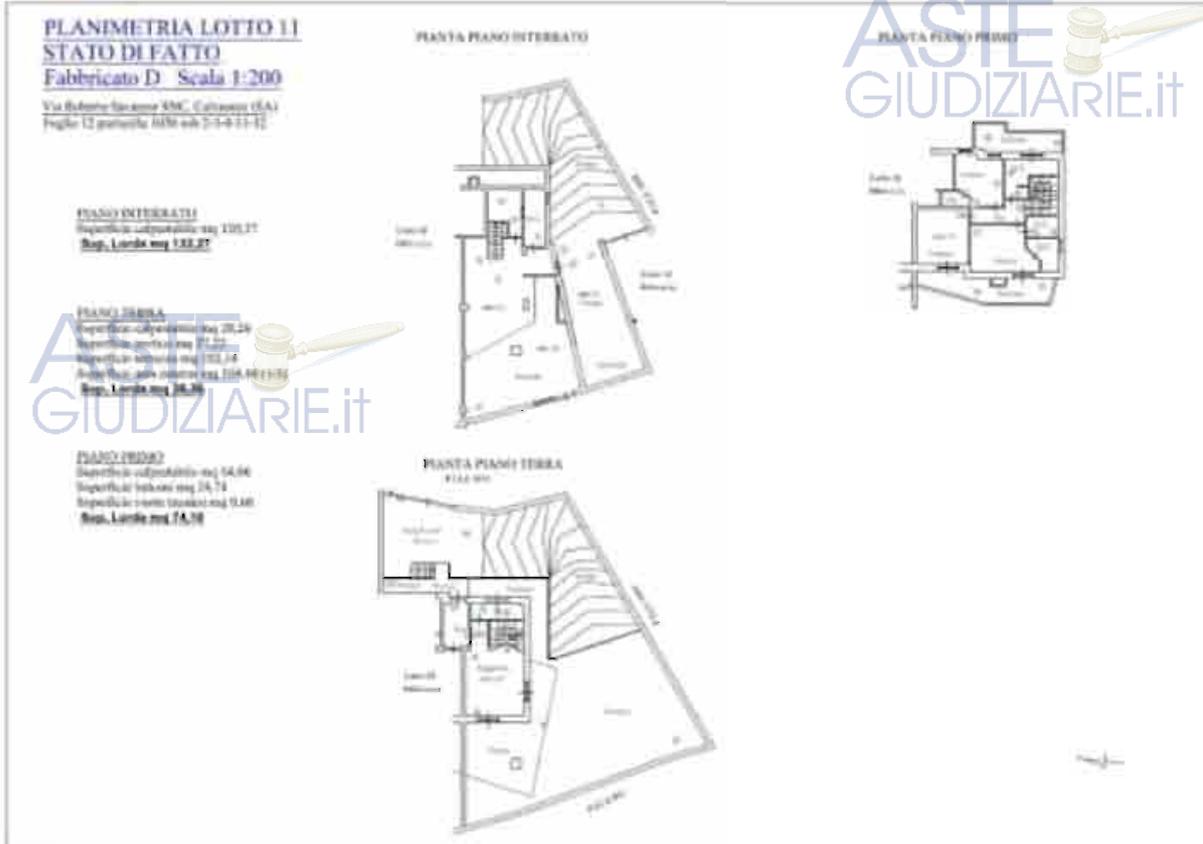
LOTTO 11 - foto 32



LOTTO 11 - foto 16

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 12

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 30,68 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 37,64mq <u>Totale Comm Lorda P.T.: 37,64 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano terra; Negozio <u>Catastale:</u> C/1					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Negozio su un livello e con aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	18	C/1	8	32 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u> L'immobile si sviluppa su un livello: <i>Piano terra</i>, costituito da negozio e un wc.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <ul style="list-style-type: none">Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:▪ L'altezza utile è di 3,10 m;▪ Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;						

- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara, le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 12 - foto 1



LOTTO 12 - foto 9



LOTTO 12 - foto 2



LOTTO 12 - foto 10



LOTTO 12 - foto 3



LOTTO 12 - foto 11



LOTTO 12 - foto 4



LOTTO 12 - foto 12



LOTTO 12 - foto 5



LOTTO 12 - foto 13



LOTTO 12 - foto 6



LOTTO 12 - foto 14



LOTTO 12 - foto 7



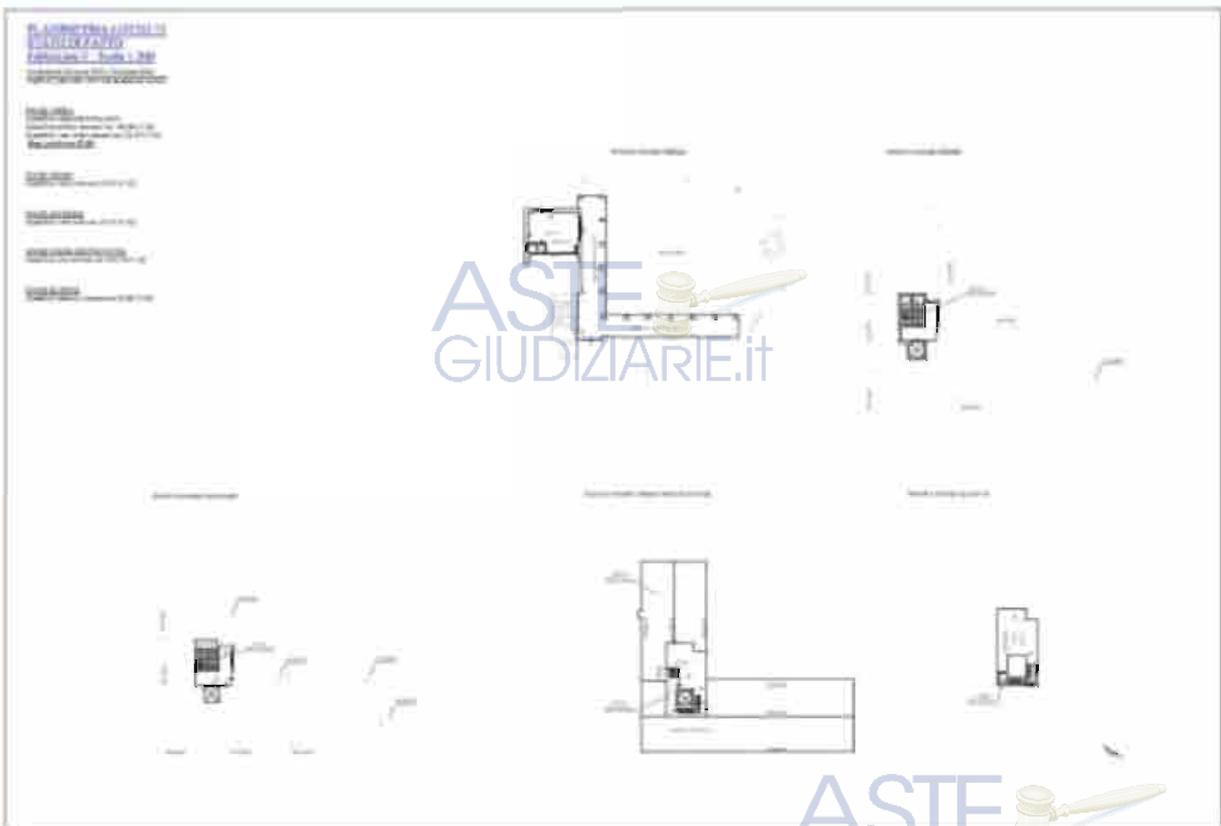
LOTTO 12 - foto 15



LOTTO 12 - foto 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato dei luoghi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO 13

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici

Utile

Commerciale (lorda)

Piano Terra:

Sup.: 33,60 mq

Piano Terra

Sup. = 39,98 mq

Totale Comm Lorda P.T.: 39,98 mq

Tipologia e natura reale e catastale

Reale: Piano terra; Negozio

Catastale: C/1

Riferimenti catastali attuali:

Negozio su un livello e con aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	19	C/1	8	33 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile





abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su un livello: Piano terra, costituito da negozio e un wc.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 13 - foto 1



LOTTO 13 - foto 8



LOTTO 13 - foto 2



LOTTO 13 - foto 9



LOTTO 13 - foto 3



LOTTO 13 - foto 10



LOTTO 13 - foto 4



LOTTO 13 - foto 11



LOTTO 13 - foto 5



LOTTO 13 - foto 12



LOTTO 13 - foto 6



LOTTO 13 - foto 13

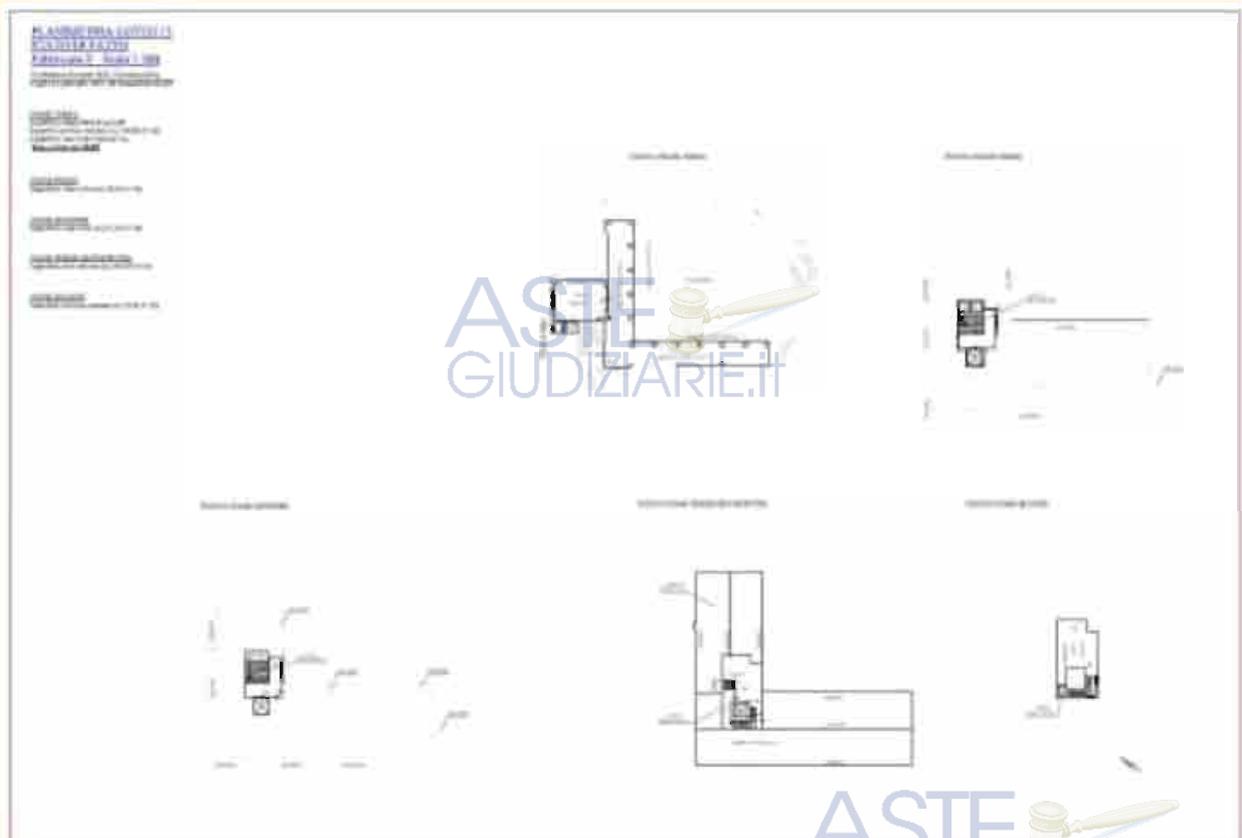


LOTTO 13 - foto 7



LOTTO 13 - foto 14

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO 14

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici

Utile

Commerciale (lorda)

Piano Terra:

Sup.: 68,30 mq

Piano Terra

Sup. = 80,68mq

Totale Comm Lorda P.T.: 80,68 mq

Tipologia e natura reale e catastale

Reale: Piano terra; Negozio

Catastale: C/1

Riferimenti catastali attuali:

Negozio su un livello e con aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	20	C/1	8	68 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con



interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione:

L'immobile si sviluppa su un livello: *Piano terra*, costituito da negozio e un wc.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 14 - foto 1



LOTTO 14 - foto 9



LOTTO 14 - foto 2



LOTTO 14 - foto 10



LOTTO 14 - foto 3



LOTTO 14 - foto 11



LOTTO 14 - foto 4



LOTTO 14 - foto 12



LOTTO 14 - foto 5



LOTTO 14 - foto 13



LOTTO 14 - foto 6



LOTTO 14 - foto 14



LOTTO 14 - foto 7



LOTTO 14 - foto 15

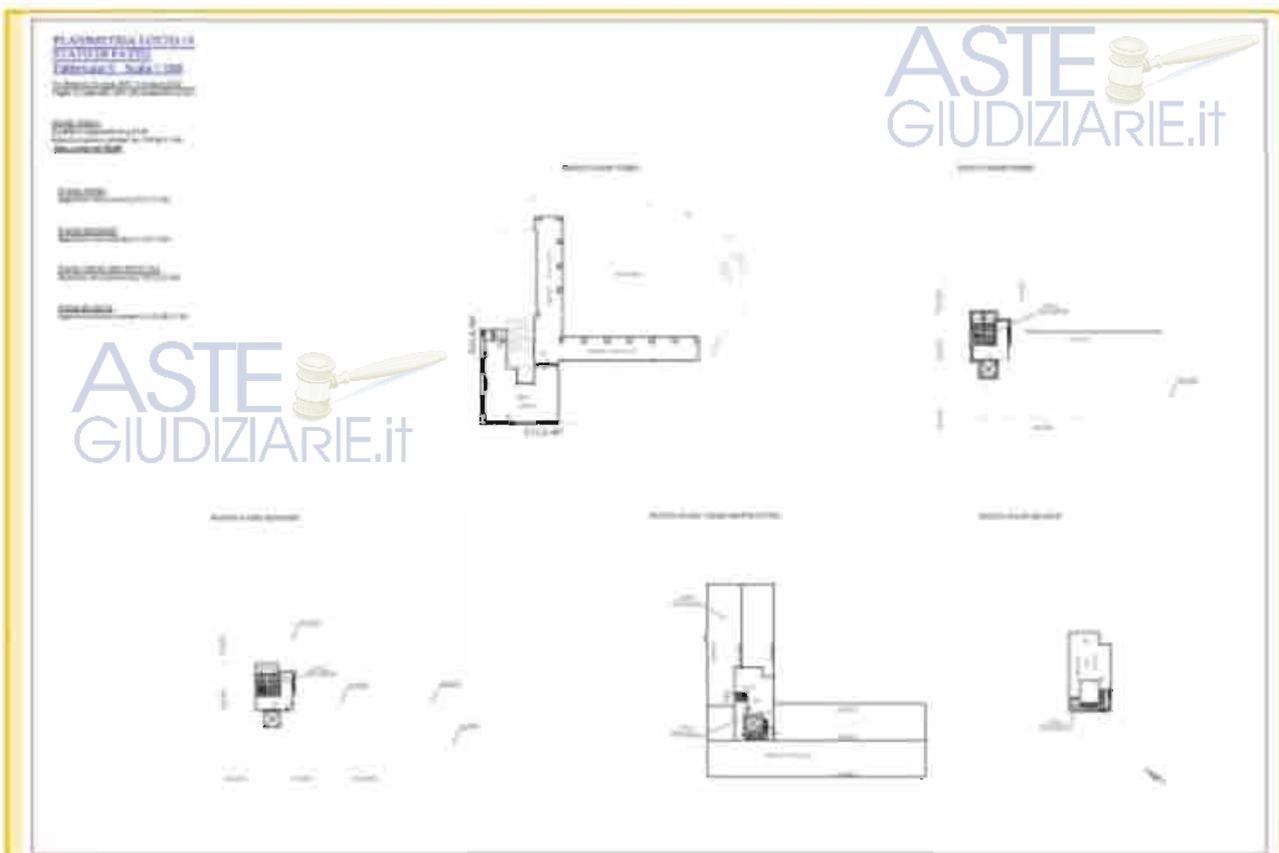


LOTTO 14 - foto 8

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 15

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici



<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 37,50 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 43,85 mq Totale Comm Lorda P.T.: 43,85 mq					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano terra; Negozio <u>Catastale:</u> C/1					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u> Negozio su un livello e con aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	21	C/1	8	37 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u></p> <p>L'immobile si sviluppa su un livello: <u>Piano terra</u>, costituito da negozio e un wc.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <p>Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ L'altezza utile è di 3,10 m;▪ Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;▪ Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;						

- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 15 - foto 1



LOTTO 15 - foto 9



LOTTO 15 - foto 10



LOTTO 15 - foto 2



LOTTO 15 - foto 11



LOTTO 15 - foto 3



LOTTO 15 - foto 12



LOTTO 15 - foto 4



LOTTO 15 - foto 13



LOTTO 15 - foto 5



LOTTO 15 - foto 14



LOTTO 15 - foto 6



LOTTO 15 - foto 15

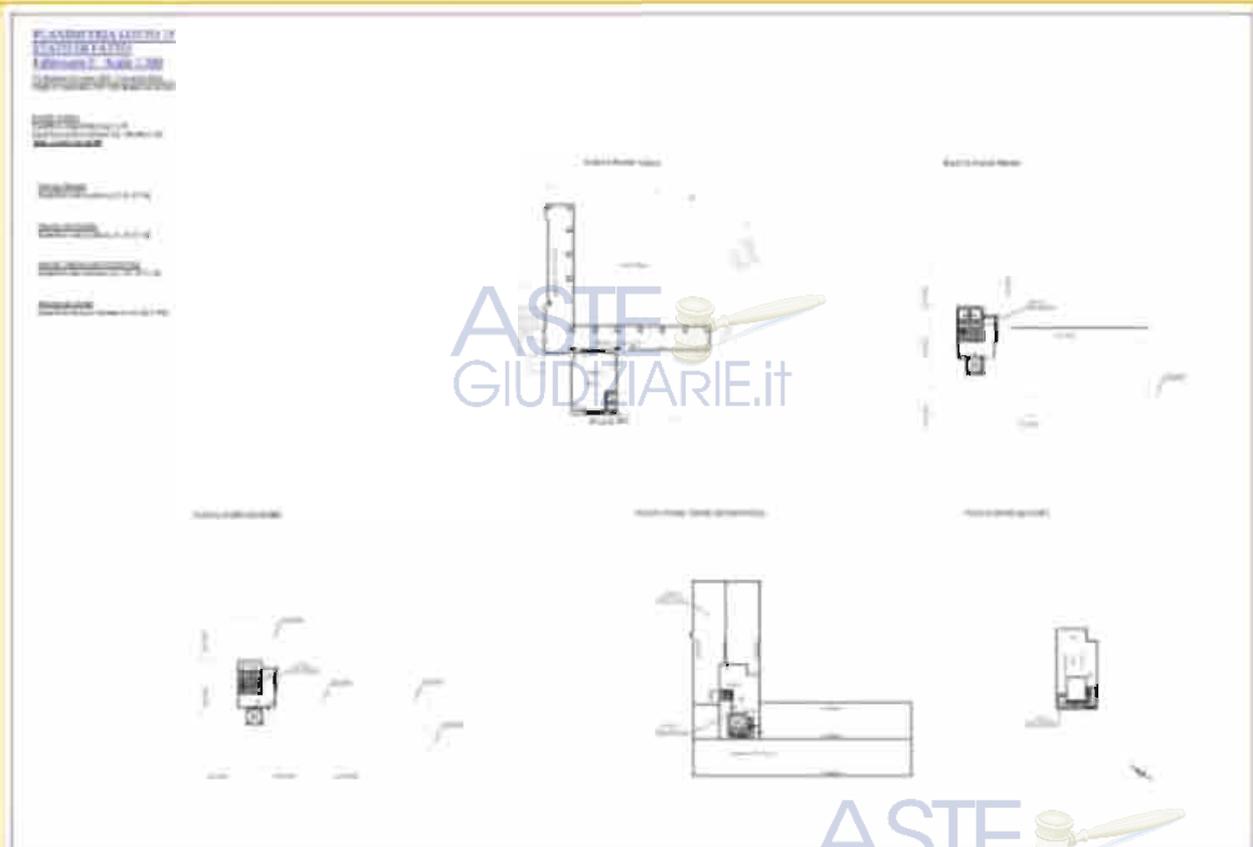


LOTTO 15 - foto 7



LOTTO 15 - foto 8

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

**LOTTO 16****IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI****Identificazione dei beni****Tipologia e diritto**

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici**Utile****Commerciale (lorda)****Piano Terra:**

Sup.: 36,63 mq

Piano Terra

Sup. = 42,64 mq

Totale Comm Lorda P.T.: 42,64 mq**Tipologia e natura reale e catastale****Reale:** Piano terra; Negozio**Catastale:** C/1**Riferimenti catastali attuali:**

Negozio su un livello e con aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	22	C/1	8	36 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati

formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su un livello: Piano terra, costituito da negozio e un wc.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla.1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla.1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla.1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 16 - foto 1



LOTTO 16 - foto 8



LOTTO 16 - foto 2



LOTTO 16 - foto 9



LOTTO 16 - foto 3



LOTTO 16 - foto 10



LOTTO 16 - foto 4



LOTTO 16 - foto 11



LOTTO 16 - foto 5



LOTTO 16 - foto 12



LOTTO 16 - foto 6



LOTTO 16 - foto 13

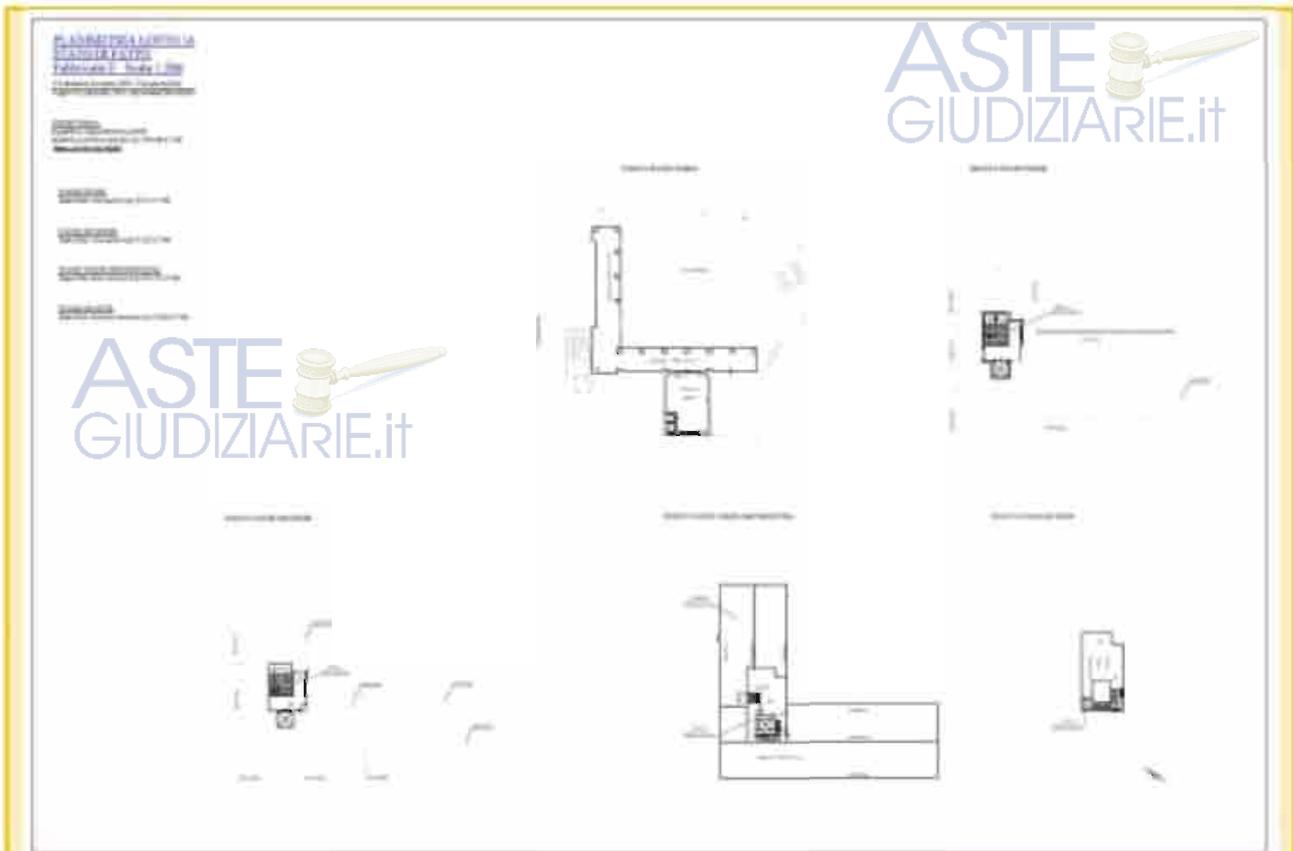


LOTTO 16 - foto 7



LOTTO 16 - foto 14

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 17

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Negozio su un livello con aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Negozio con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 36,40 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 44,24 mq <u>Totale Comm Lorda P.T.: 44,24 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano terra; Negozio <u>Catastale:</u> C/1					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Negozio su un livello e con aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	23	C/1	8	36 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato a negozio, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u> L'immobile si sviluppa su un livello: <i>Piano terra</i>, costituito da negozio e un wc.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <ul style="list-style-type: none">Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:<ul style="list-style-type: none">▪ L'altezza utile è di 3,10 m;▪ Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;						



- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara, le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 17- foto 1



LOTTO 17- foto 8



LOTTO 17- foto 2



LOTTO 17- foto 9



LOTTO 17- foto 3



LOTTO 17- foto 10



LOTTO 17- foto 4



LOTTO 17- foto 11



LOTTO 17- foto 5



LOTTO 17- foto 12



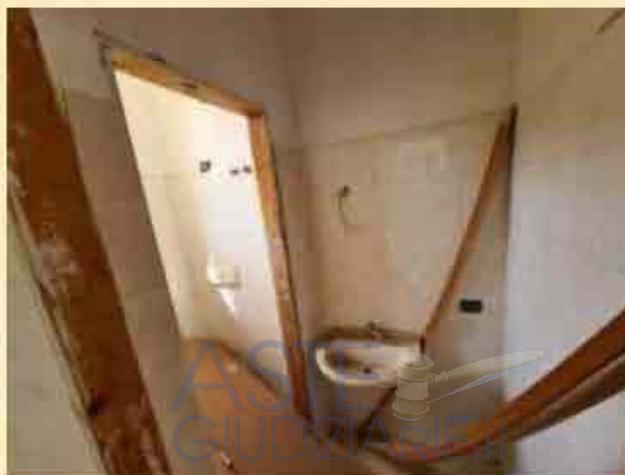
LOTTO 17- foto 6



LOTTO 17- foto 13

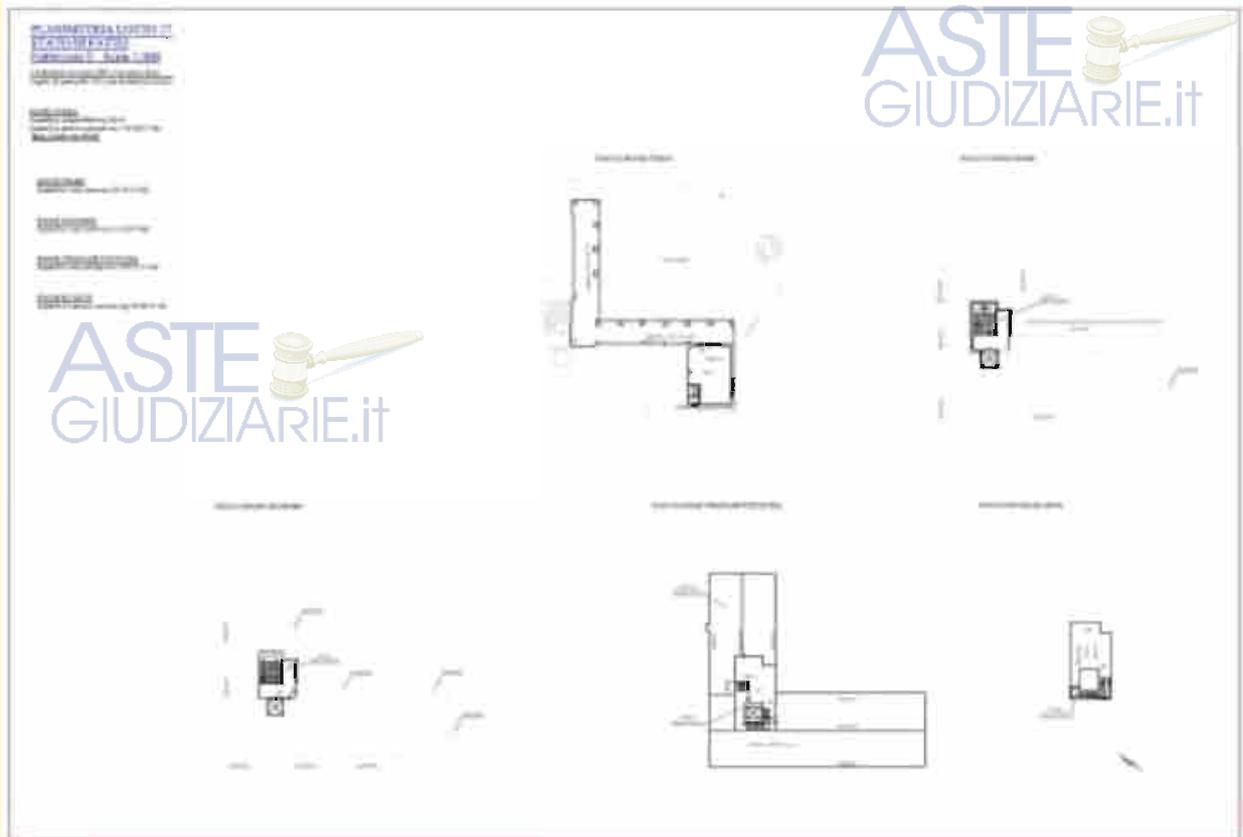


LOTTO 17- foto 7



LOTTO 17- foto 14

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 18

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 20,42 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50% Totale Comm Lorda P.T.: 15,15 mq					
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 71,10 mq Sup. Balconi: 30,64 mq	<u>Piano Primo:</u> Sup.: 87,64 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq + 10% Totale Comm Lorda P.I.: 94,45 mq					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano Primo; Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	15	C/6	8	21 mq	NCEU
12	1051	24	A/2	7	5 vani	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p>						



Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: *Piano interrato*, costituito da garage e cantinola; *Piano Primo*, costituito da cucina, soggiorno, due camere, due wc, un disimpegno, oltreché 2 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Piano;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara, le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nelle pavimentazioni. Alcune porte risultano divelte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 18 - foto 1



LOTTO 18 - foto 17



LOTTO 18 - foto 2



LOTTO 18 - foto 18



LOTTO 18 - foto 3



LOTTO 18 - foto 19



LOTTO 18 - foto 4



LOTTO 18 - foto 20



LOTTO 18 - foto 5



LOTTO 18 - foto 21



LOTTO 18 - foto 6



LOTTO 18 - foto 22



LOTTO 18 - foto 7



LOTTO 18 - foto 23



LOTTO 18 - foto 8



LOTTO 18 - foto 24



LOTTO 18 - foto 9



LOTTO 18 - foto 25



LOTTO 18 - foto 10



LOTTO 18 - foto 26



LOTTO 18 - foto 11



LOTTO 18 - foto 27



LOTTO 18 - foto 12



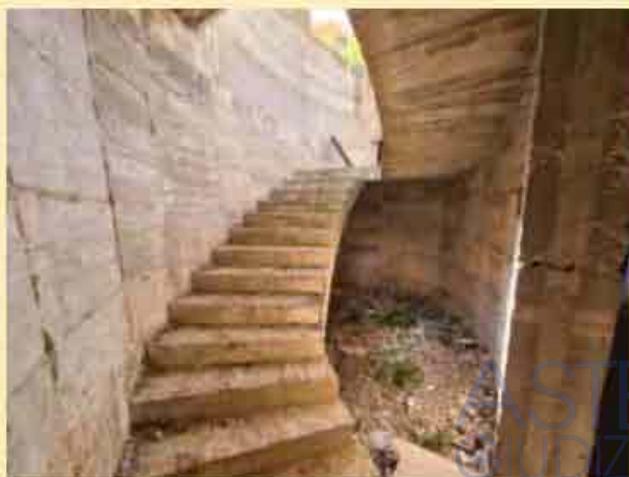
LOTTO 18 - foto 28



LOTTO 18 - foto 13



LOTTO 18 - foto 29



LOTTO 18 - foto 14



LOTTO 18 - foto 30



LOTTO 18 - foto 15



LOTTO 18 - foto 31



LOTTO 18 - foto 16

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO 19

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici

Utile

Commerciale (lorda)

Piano Interrato:

Sup.: 21,03 mq

Piano Terra

Sup. Garage 50%

Totale Comm Lorda P.T.: 13,47 mq

Piano Primo:

Sup.: 43,38 mq

Sup. Balconi: 22,74 mq

Piano Primo:

Sup.: 54,13 mq

Sup. Balconi: 25% fino 25mq + 10%

Totale Comm Lorda P.I.: 59,82 mq

Tipologia e natura reale e catastale

Reale: Piano interrato; Autorimessa

Catastale: C/6

Reale: Piano Primo; Abitazione civile

Catastale: A/2

Riferimenti catastali attuali:

Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia	Entrate
12	1051	16	C/6	8	18 mq	NCEU	
12	1051	25	A/2	7	3,5 vani	NCEU	

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: Piano interrato, costituito da garage; Piano Primo, costituito da cucina, soggiorno, una camera, un wc, un disimpegno, oltreché 2 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Piano;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nelle pavimentazioni, porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di

manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 19 - foto 1



LOTTO 19 - foto 16



LOTTO 19 - foto 2



LOTTO 19 - foto 17



LOTTO 19 - foto 3



LOTTO 19 - foto 18



LOTTO 19 - foto 4



LOTTO 19 - foto 19



LOTTO 19 - foto 5



LOTTO 19 - foto 20



LOTTO 19 - foto 6



LOTTO 19 - foto 21



LOTTO 19 - foto 7



LOTTO 19 - foto 22



LOTTO 19 - foto 8



LOTTO 19 - foto 23



LOTTO 19 - foto 9



LOTTO 19 - foto 24



LOTTO 19 - foto 10



LOTTO 19 - foto 25



LOTTO 19 - foto 11



LOTTO 19 - foto 26



LOTTO 19 - foto 12



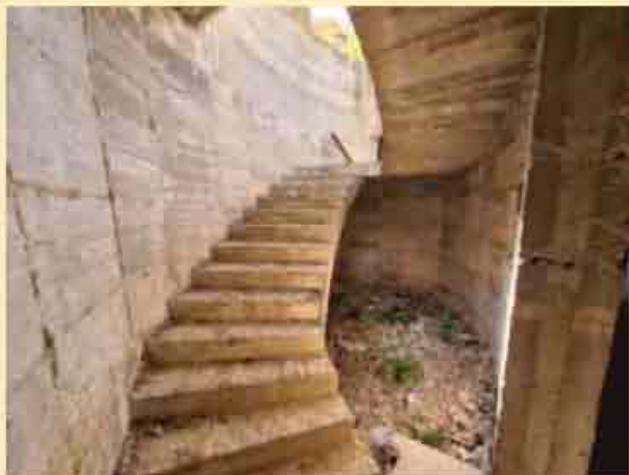
LOTTO 19 - foto 27



LOTTO 19 - foto 13



LOTTO 19 - foto 28



LOTTO 19 - foto 14

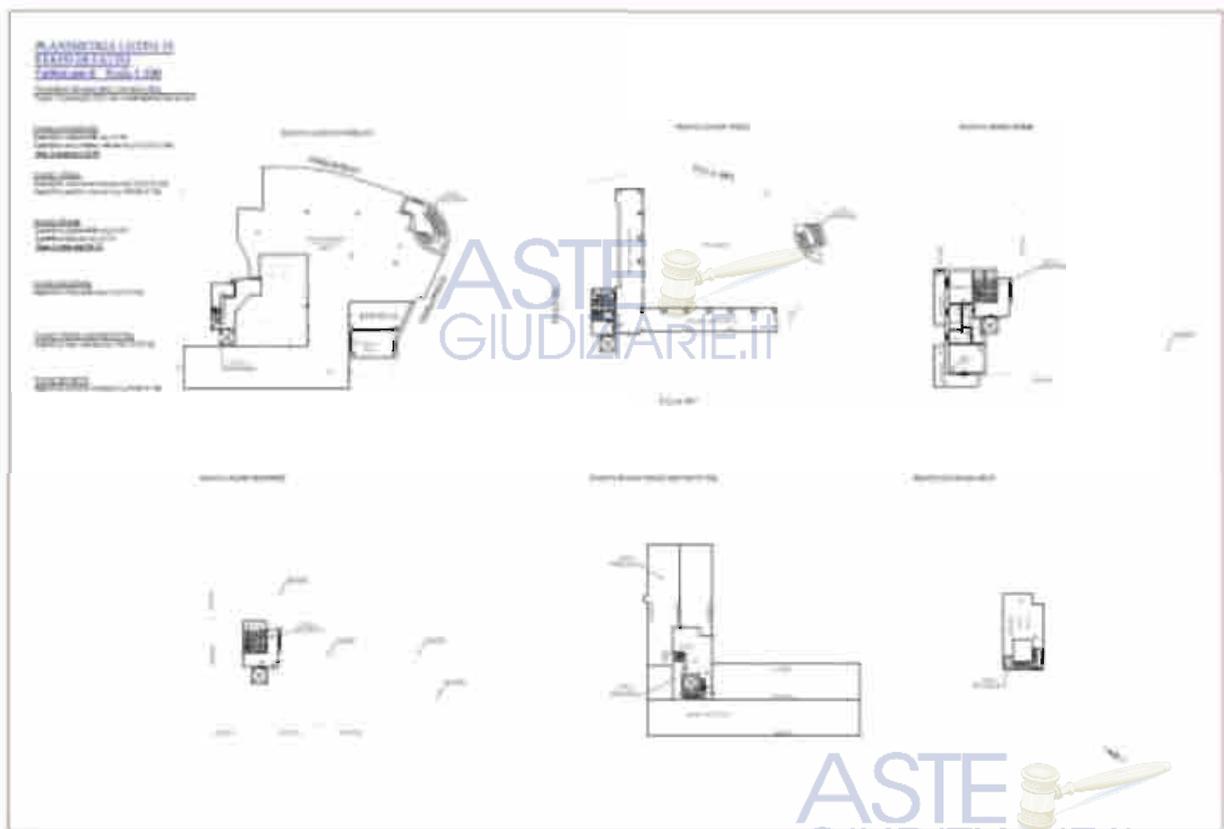


LOTTO 19 - foto 29



LOTTO 19 - foto 15

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.



Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).



LOTTO 20

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici

Utile

Commerciale (lorda)

Piano Interrato:

Sup.: 16,66 mq

Piano Terra

Sup. Garage 50%

Totale Comm Lorda P.T.: 13,94 mq

Piano Primo:

Sup.: 69,95 mq

Sup. Balconi: 20,70 mq

Piano Primo:

Sup.: 87,64 mq

Sup. Balconi: 25% fino 25mq + 10%

Totale Comm Lorda P.I.: 86,25 mq

Tipologia e natura reale e catastale

Reale: Piano interrato; Autorimessa

Catastale: C/6

Reale: Piano Primo; Abitazione civile

Catastale: A/2

Riferimenti catastali attuali:

Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	17	C/6	8	17 mq	NCEU
12	1051	26	A/2	7	4 vani	NCEU

**Caratteristiche del bene:**

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: *Piano interrato*, costituito da garage; *Piano Primo*, costituito da cucina, due camere, un wc, un disimpegno, oltreché un balcone. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Piano;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nelle pavimentazioni, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

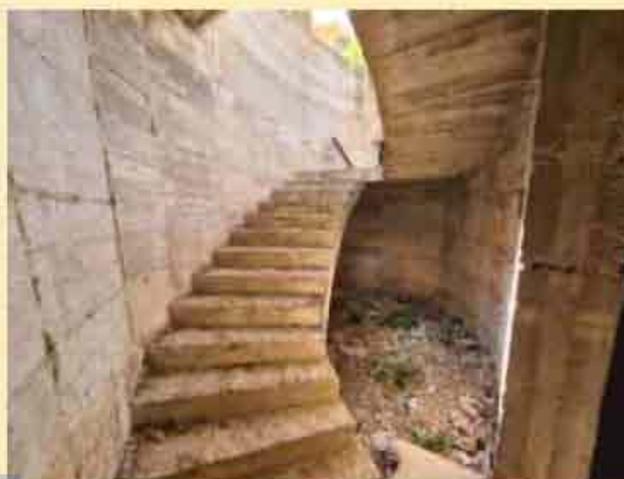
L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da

un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 20 - foto 1



LOTTO 20 - foto 15



LOTTO 20 - foto 2



LOTTO 20 - foto 16



LOTTO 20 - foto 3



LOTTO 20 - foto 17



LOTTO 20 - foto 4



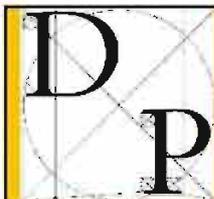
LOTTO 20 - foto 18



LOTTO 20 - foto 5



LOTTO 20 - foto 19



LOTTO 20 - foto 6



LOTTO 20 - foto 20



LOTTO 20 - foto 7



LOTTO 20 - foto 21



LOTTO 20 - foto 8



LOTTO 20 - foto 22



LOTTO 20 - foto 9 LOTTO 20 - foto 10



LOTTO 20 - foto 23



LOTTO 20 - foto 11



LOTTO 20 - foto 24



LOTTO 20 - foto 12



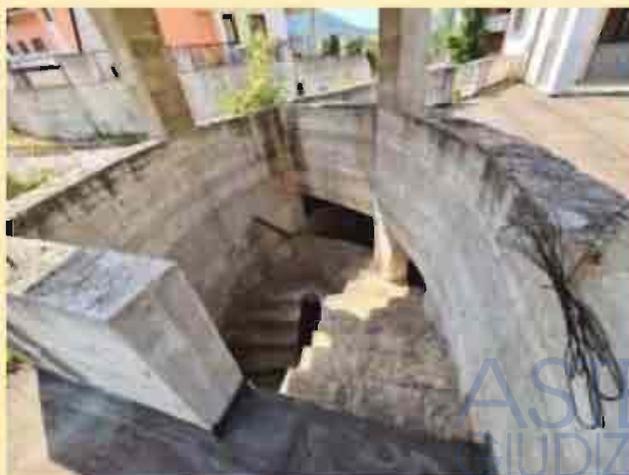
LOTTO 20 - foto 25



LOTTO 20 - foto 13



LOTTO 20 - foto 26

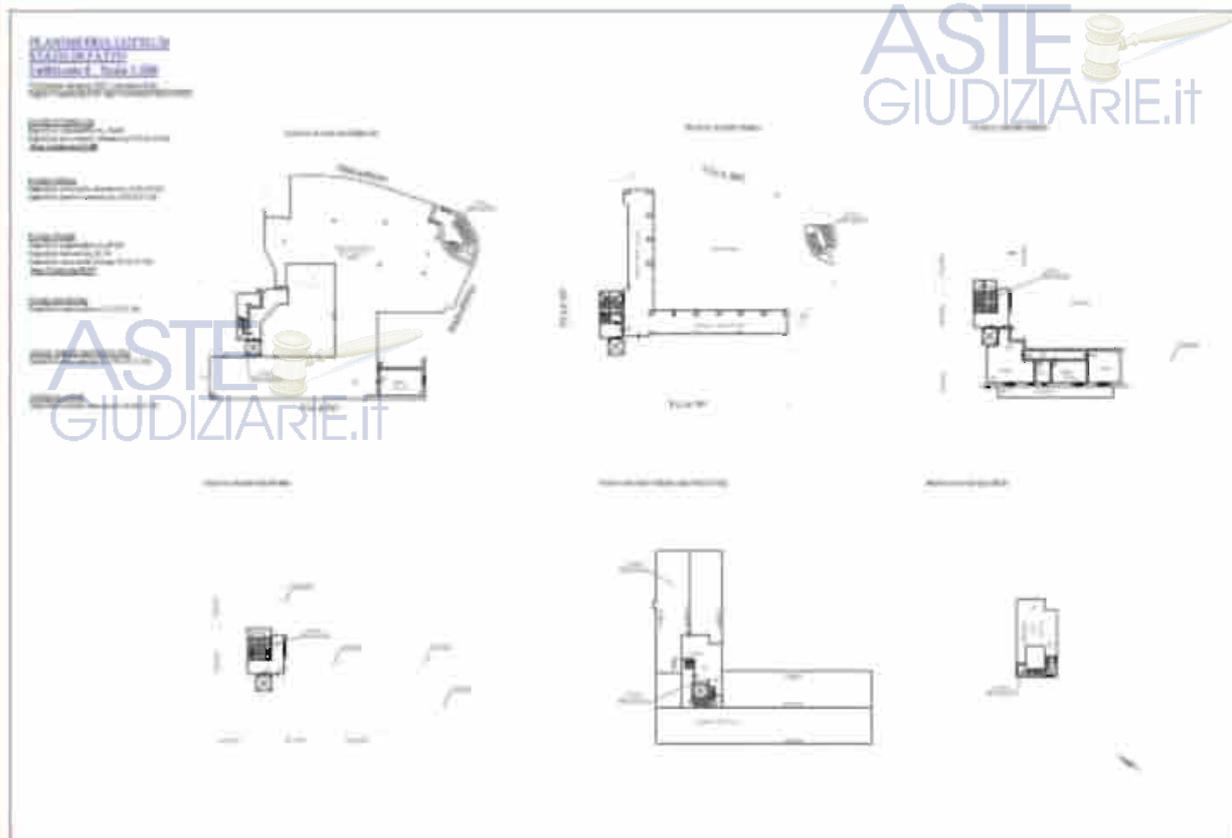


LOTTO 20 - foto 14



LOTTO 20 - foto 27

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 21

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>	
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 17,69 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 15,28 mq</u>
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 84,65 mq Sup. Balconi: 33,92 mq	<u>Piano Primo:</u> Sup.: 102,02 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq + 10% <u>Totale Comm Lorda P.I.: 109,16 mq</u>
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano Primo; Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2

Riferimenti catastali attuali:

Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni

F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	13	C/6	8	18 mq	NCEU
12	1051	27	A/2	7	6 vani	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati



formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: Piano interrato, costituito da garage e cantinola, oltreché un posto auto scoperto; Piano Primo, costituito da cucina, soggiorno, due camere, due wc, due disimpegni, oltreché 2 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Piano;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

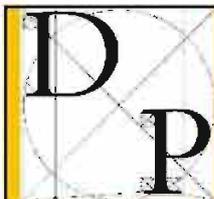
Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi, porte, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, infissi e tinteggiatura.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedere al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 21 - foto 1



LOTTO 21 - foto 16



LOTTO 21 - foto 2



LOTTO 21 - foto 17



LOTTO 21 - foto 3



LOTTO 21 - foto 18



LOTTO 21 - foto 4



LOTTO 21 - foto 19



LOTTO 21 - foto 5



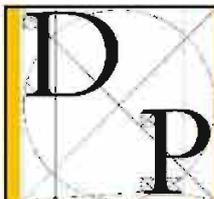
LOTTO 21 - foto 20



LOTTO 21 - foto 6



LOTTO 21 - foto 21



LOTTO 21 - foto 7



LOTTO 21 - foto 22



LOTTO 21 - foto 8



LOTTO 21 - foto 23



LOTTO 21 - foto 9



LOTTO 21 - foto 24



LOTTO 21 - foto 10



LOTTO 21 - foto 25



LOTTO 21 - foto 11



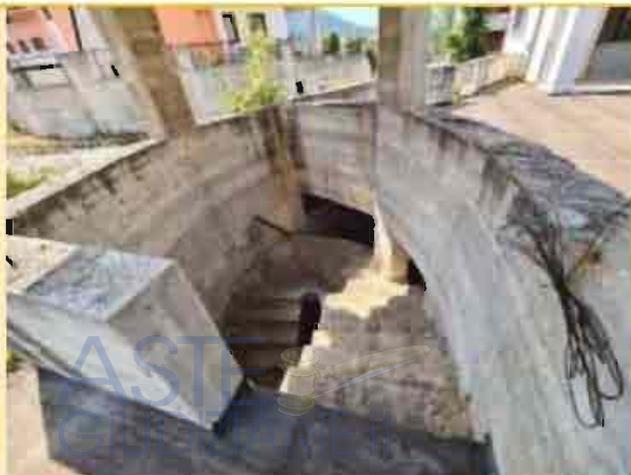
LOTTO 21 - foto 26



LOTTO 21 - foto 12



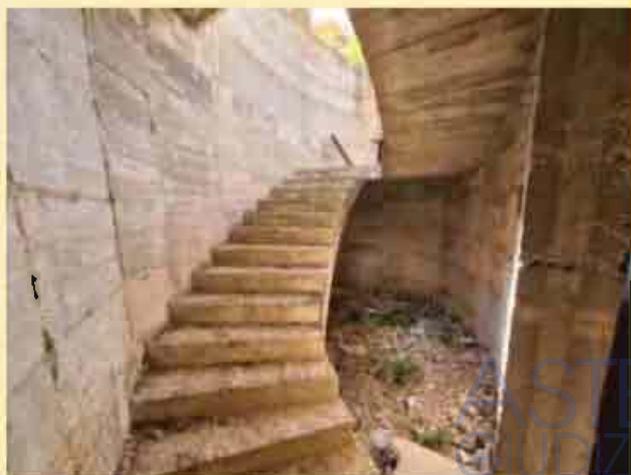
LOTTO 21 - foto 27



LOTTO 21 - foto 13



LOTTO 21 - foto 28



LOTTO 21 - foto 14



LOTTO 21 - foto 29

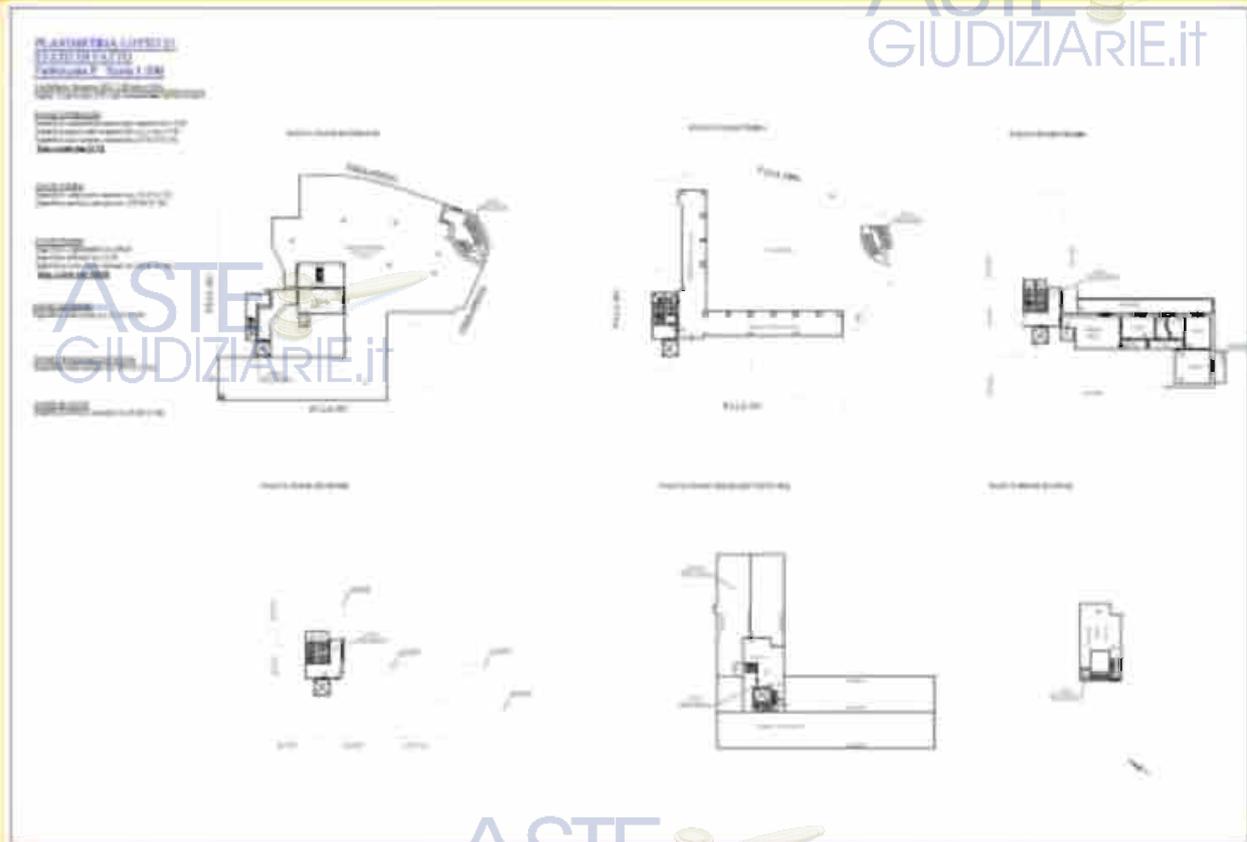


LOTTO 21 - foto 15



LOTTO 21 - foto 30

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 22

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di



	Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 20,98 mq	Piano Terra Sup. Garage 50%					
	Totale Comm Lorda P.T.: 15,26 mq					
Piano Secondo: Sup.: 67,35 mq Sup. Balconi: 10,46 mq	Piano Secondo: Sup.: 87,17 mq Sup. Balconi: 25% fino a 25mq + 10%					
	Totale Comm Lorda P.II.: 89,79 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato; Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano Secondo; Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	14	C/6	8	20 mq	NCEU
12	1051	24	A/2	7	5,5 vani	NCEU
Caratteristiche del bene:						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p>Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p>						



Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: Piano interrato, costituito da garage e cantinola; Piano Secondo, costituito da cucina, soggiorno, due camere, due wc, un disimpegno, oltreché 2 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Secondo;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, infissi e porte, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti e nelle pavimentazioni. Alcune porte risultano divelte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedere al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 22 - foto 1



LOTTO 22 - foto 15



LOTTO 22 - foto 2



LOTTO 22 - foto 16



LOTTO 22 - foto 3



LOTTO 22 - foto 17



LOTTO 22 - foto 4



LOTTO 22 - foto 18 LOTTO 22 - foto 19



LOTTO 22 - foto 5



LOTTO 22 - foto 20



LOTTO 22 - foto 6



LOTTO 22 - foto 21



LOTTO 22 - foto 7



LOTTO 22 - foto 22



LOTTO 22 - foto 8



LOTTO 22 - foto 23



LOTTO 22 - foto 9



LOTTO 22 - foto 24



LOTTO 22 - foto 10



LOTTO 22 - foto 25



LOTTO 22 - foto 11



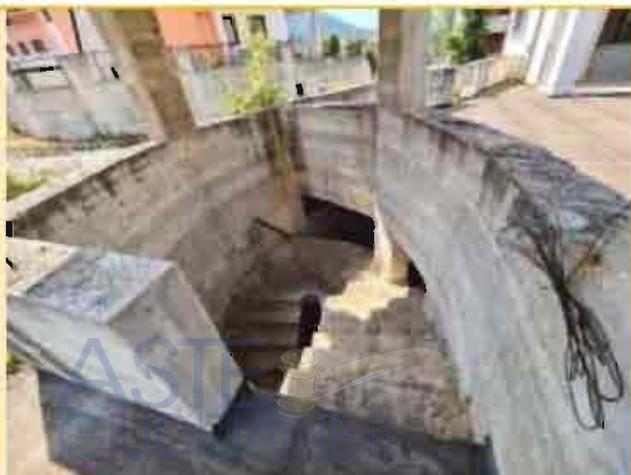
LOTTO 22 - foto 26



LOTTO 22 - foto 12



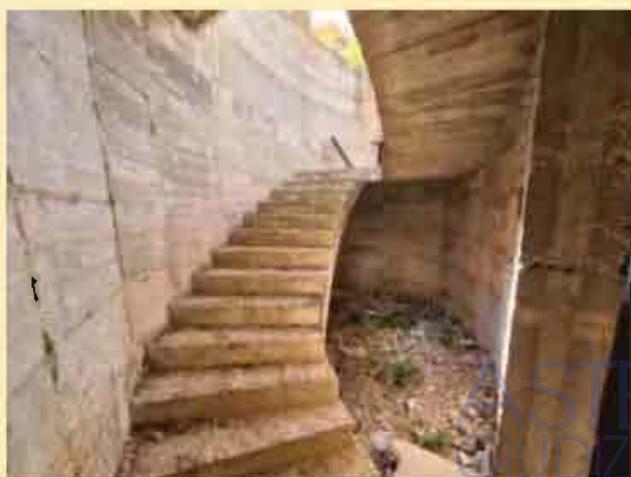
LOTTO 22 - foto 27



LOTTO 22 - foto 13



LOTTO 22 - foto 28

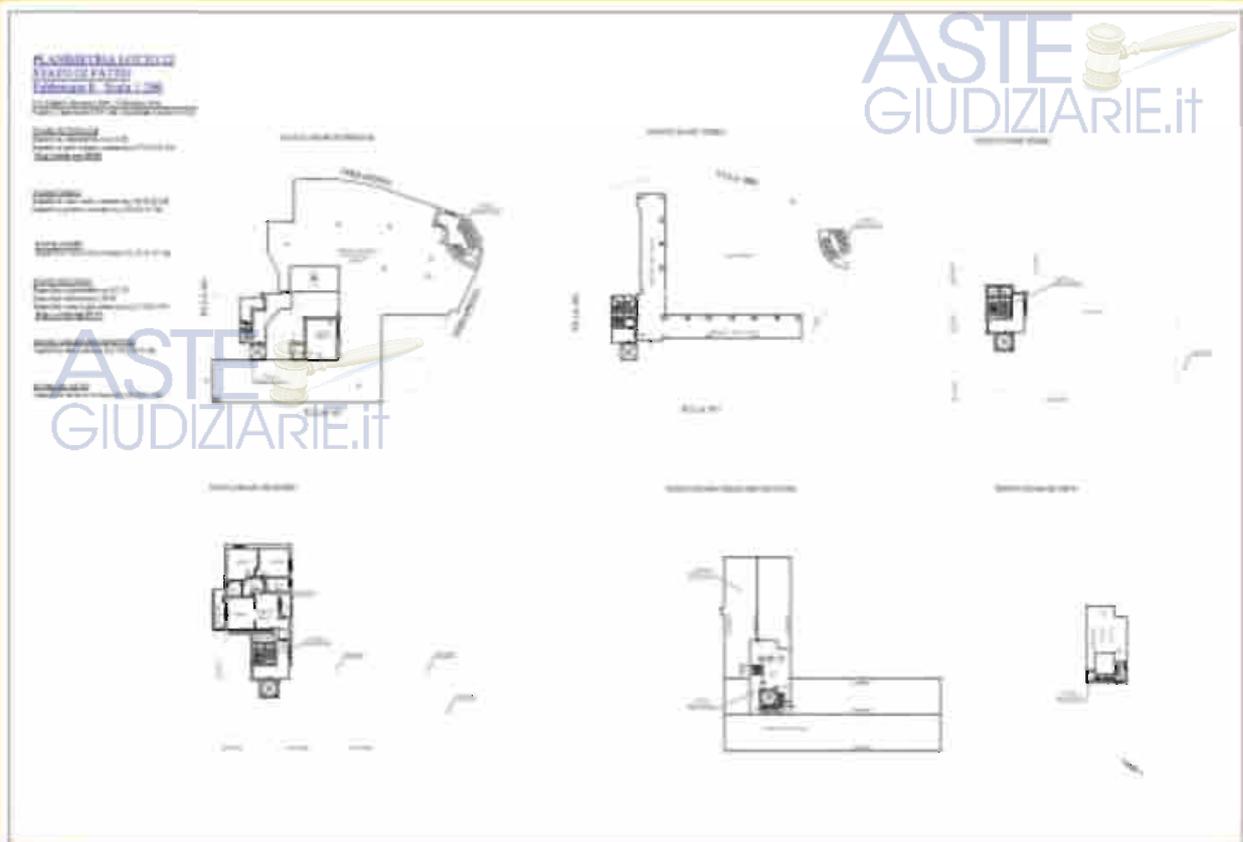


LOTTO 22 - foto 14

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 23

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di



	Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 18,79 mq	Piano Terra Sup. Garage 50%					
	Totale Comm Lorda P.T.: 13,54 mq					
Piano Secondo: Sup.: 83,98 mq Sup. Balconi: 34,88 mq	Piano Secondo: Sup.: 101,37 mq Sup. Balconi: 25% fino a 25mq + 10%					
	Totale Comm Lorda P.I.: 108,61 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato; Autorimessa Catastale: C/6					
	Reale: Piano Secondo; Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	12	C/6	8	20 mq	NCEU
12	1051	29	A/2	7	6 vani	NCEU
Caratteristiche del bene:						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p>Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p>						





Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: Piano interrato, costituito da garage e cantinola; Piano Secondo, costituito da cucina, soggiorno, tre camere, due wc, due disimpegni, oltreché 3 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Secondo;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, intonaco, tinteggiatura, pavimentazione, infissi, porte e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Primo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, infissi, porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedere al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 23 - foto 1



LOTTO 23 - foto 18



LOTTO 23 - foto 2



LOTTO 23 - foto 19



LOTTO 23 - foto 3



LOTTO 23 - foto 20



LOTTO 23 - foto 4



LOTTO 23 - foto 21



LOTTO 23 - foto 5



LOTTO 23 - foto 22



LOTTO 23 - foto 6



LOTTO 23 - foto 23



LOTTO 23 - foto 7



LOTTO 23 - foto 24



LOTTO 23 - foto 8



LOTTO 23 - foto 25



LOTTO 23 - foto 9



LOTTO 23 - foto 26



LOTTO 23 - foto 10



LOTTO 23 - foto 27



LOTTO 23 - foto 11



LOTTO 23 - foto 28



LOTTO 23 - foto 12



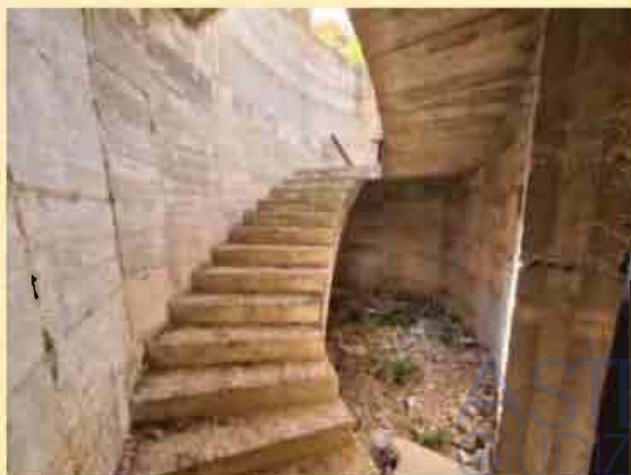
LOTTO 23 - foto 29



LOTTO 23 - foto 13



LOTTO 23 - foto 30



LOTTO 23 - foto 14



LOTTO 23 - foto 31



LOTTO 23 - foto 15



LOTTO 23 - foto 32



LOTTO 23 - foto 16

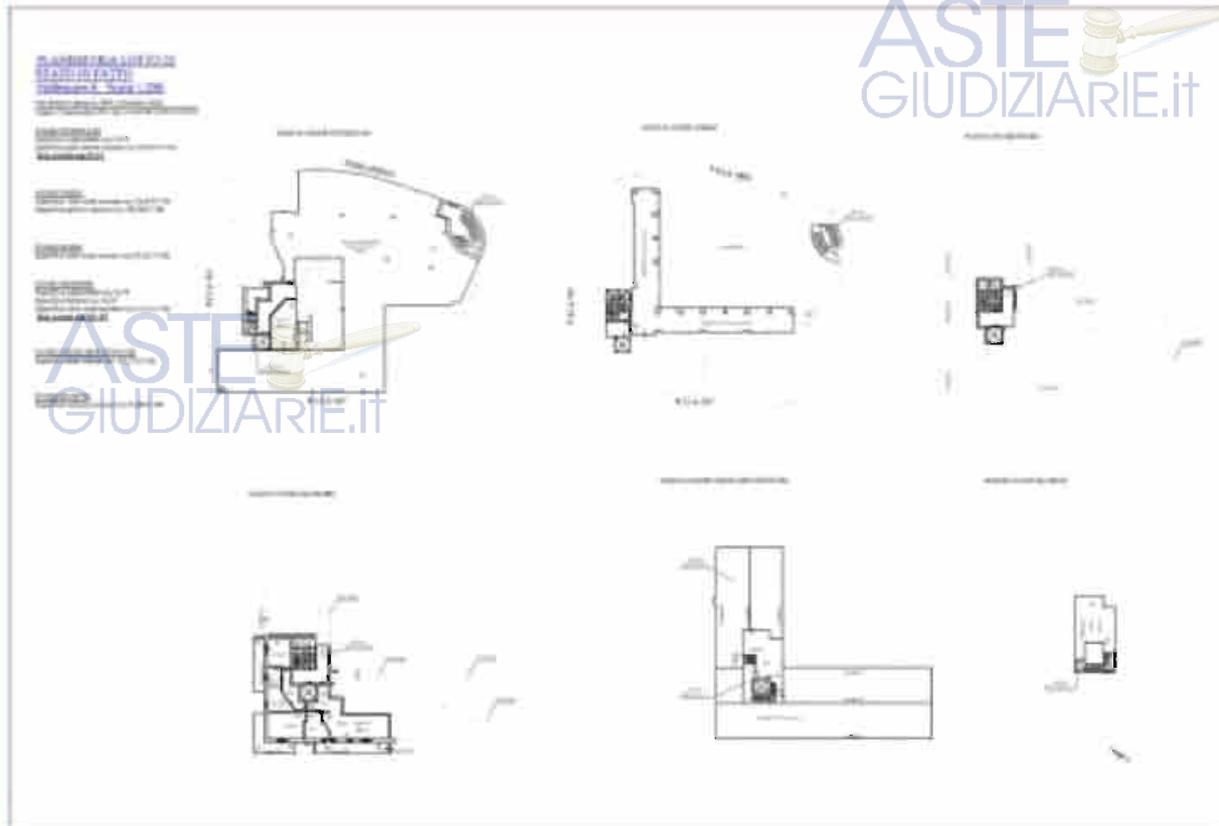


LOTTO 23 - foto 33



LOTTO 23 - foto 17

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 24

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione su un livello, con autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di



	Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 22,57 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50%					
	<u>Totale Comm Lorda P.T.: 16,92 mq</u>					
<u>Piano Secondo:</u> Sup.: 105,79 mq Sup. Balconi: 21,64mq	<u>Piano Secondo:</u> Sup.: 127,71 mq Sup. Balconi: 25% fino a 25mq + 10%					
	<u>Totale Comm Lorda P.I.: 133,12 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano Secondo; Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	8	C/6	8	22 mq	NCEU
12	1051	30	A/2	7	5 vani	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato ad abitazione civile, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p>						





Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su due livelli: Piano interrato, costituito da garage e cantinola; Piano Secondo, costituito da cucina, soggiorno, tre camere, due wc, due disimpegni, oltreché 2 balconi.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Primo Secondo;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi e porta/saracinesca di accesso.

Il Piano Secondo è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, infissi, porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedere al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 24 - foto 1



LOTTO 24 - foto 19



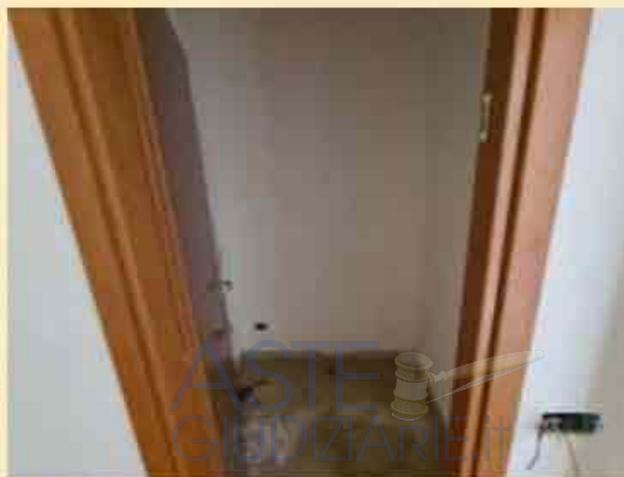
LOTTO 24 - foto 2



LOTTO 24 - foto 20



LOTTO 24 - foto 3



LOTTO 24 - foto 21



LOTTO 24 - foto 4



LOTTO 24 - foto 22



LOTTO 24 - foto 5



LOTTO 24 - foto 23



LOTTO 24 - foto 6



LOTTO 24 - foto 24



LOTTO 24 - foto 7



LOTTO 24 - foto 25



LOTTO 24 - foto 8



LOTTO 24 - foto 26



LOTTO 24 - foto 9



LOTTO 24 - foto 27



LOTTO 24 - foto 10



LOTTO 24 - foto 28



LOTTO 24 - foto 11



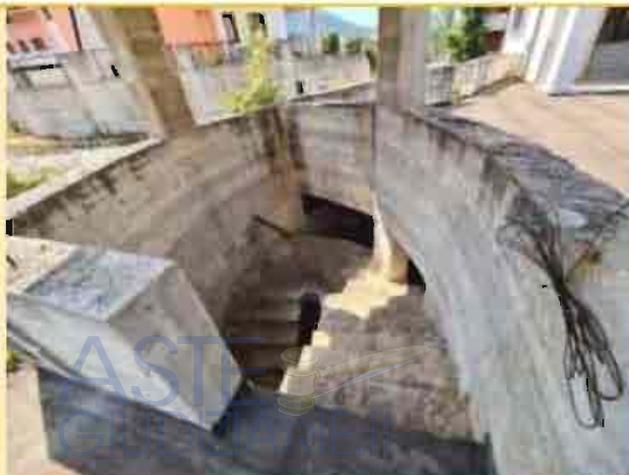
LOTTO 24 - foto 29



LOTTO 24 - foto 12



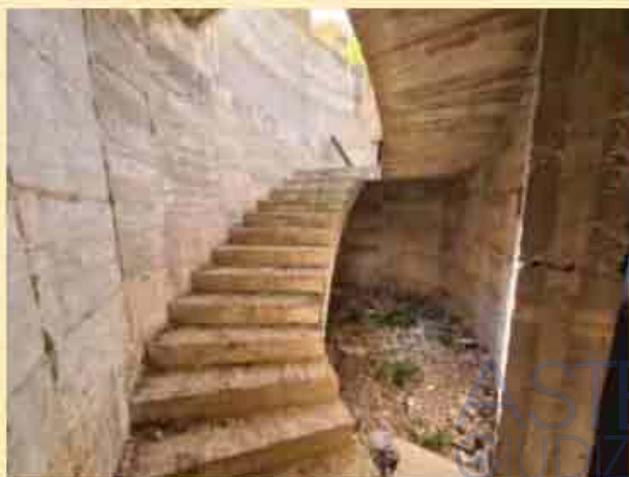
LOTTO 24 - foto 30



LOTTO 24 - foto 13



LOTTO 24 - foto 31



LOTTO 24 - foto 14



LOTTO 24 - foto 32



LOTTO 24 - foto 15



LOTTO 24 - foto 33



LOTTO 24 - foto 16



LOTTO 24 - foto 34



LOTTO 24 - foto 17



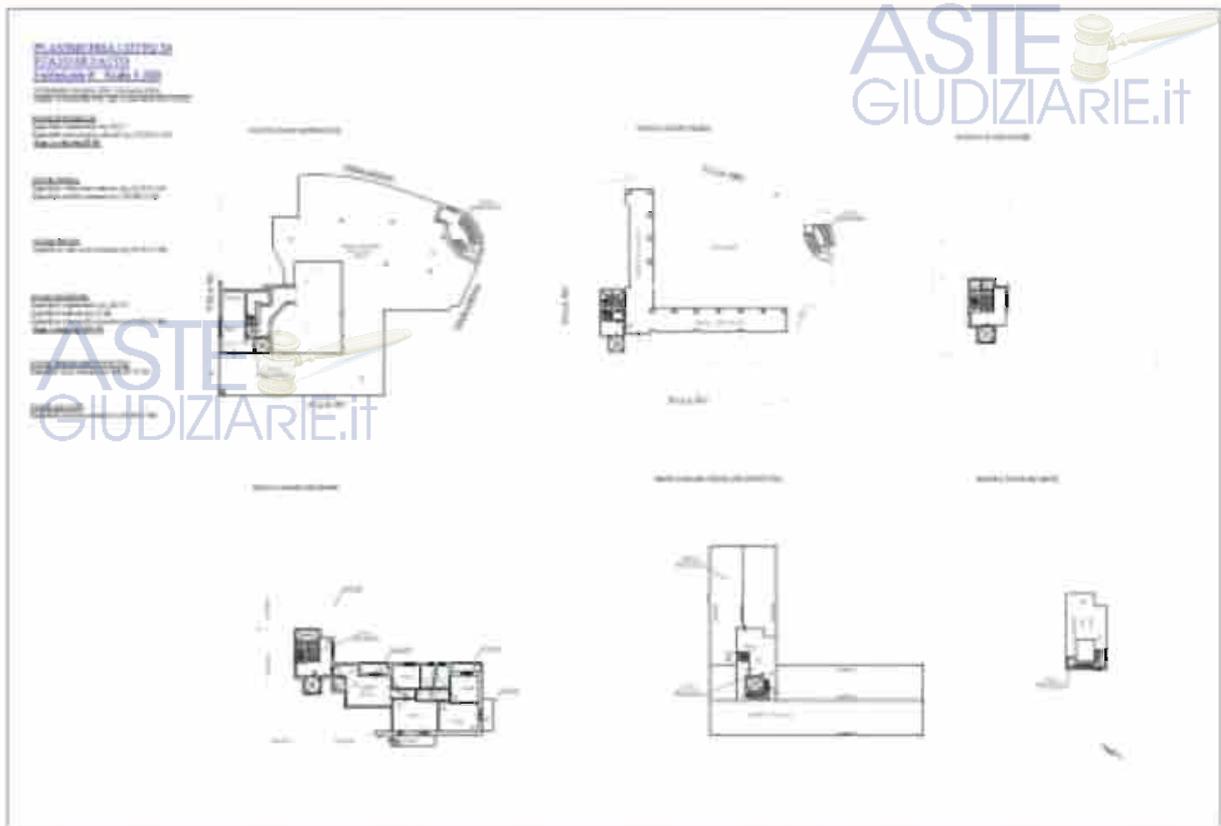
LOTTO 24 - foto 35



LOTTO 24 - foto 18

Planimetria stato dei luoghi





Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 25

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Autorimessa con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 33,89 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 22,22 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	9	C/6	8	33 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato ad autorimessa, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u> L'immobile si sviluppa su un unico livello: <u>Piano interrato</u>, costituito da garage e cantinola.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <p>Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:</p>						

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi e porta/saracinesca di accesso.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 25 - foto 1



LOTTO 25 - foto 11



LOTTO 25 - foto 2



LOTTO 25 - foto 12



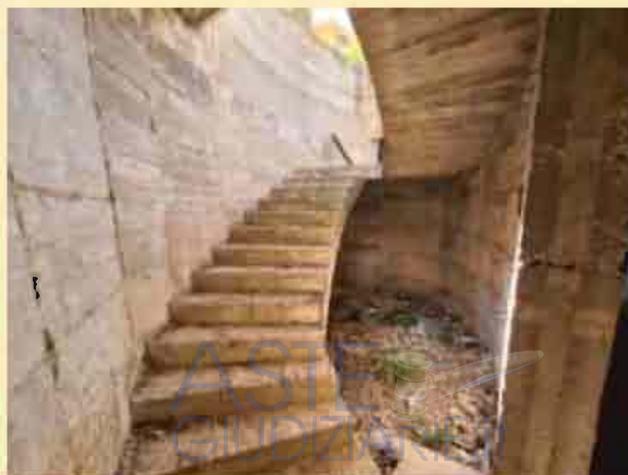
LOTTO 25 - foto 3



LOTTO 25 - foto 13



LOTTO 25 - foto 4



LOTTO 25 - foto 14



LOTTO 25 - foto 5



LOTTO 25 - foto 15



LOTTO 25 - foto 6



LOTTO 25 - foto 16



LOTTO 25 - foto 7



LOTTO 25 - foto 17



LOTTO 25 - foto 8



LOTTO 25 - foto 18



LOTTO 25 - foto 9



LOTTO 25 - foto 19

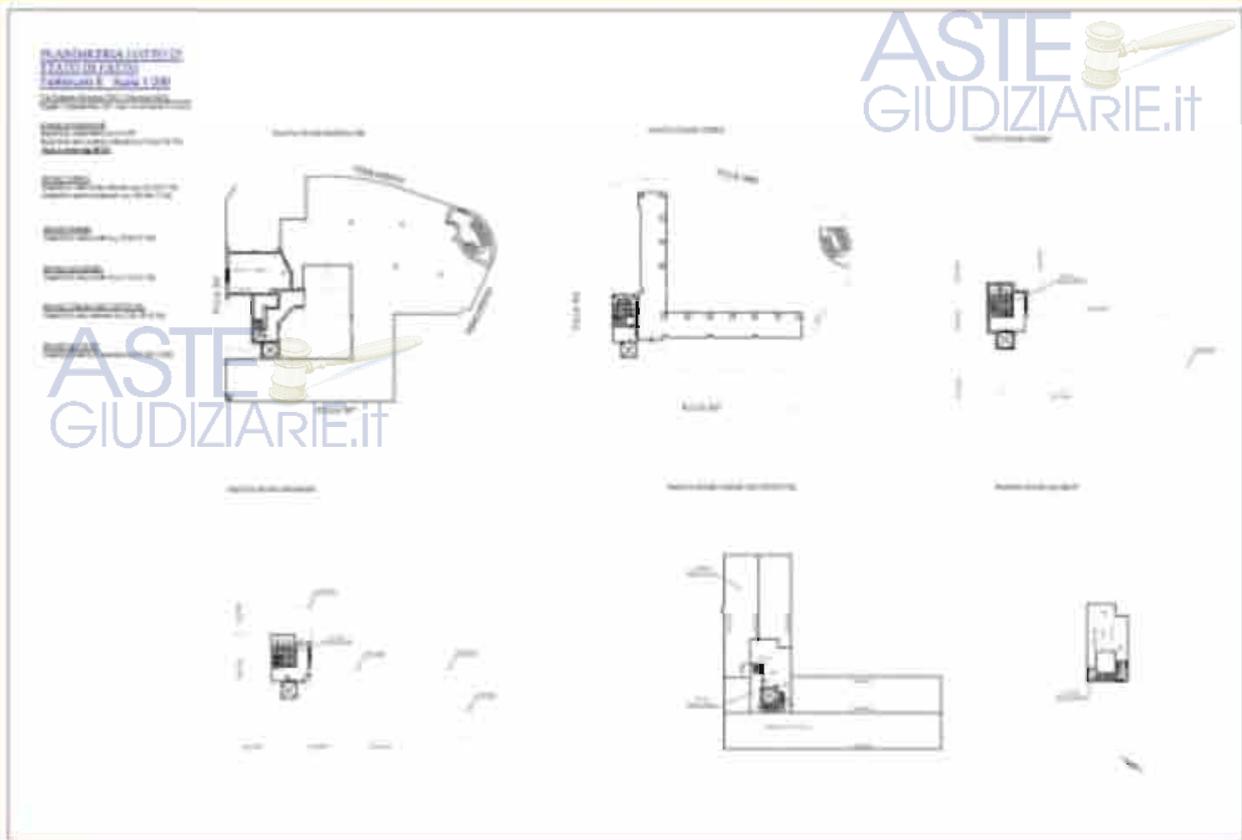


LOTTO 25 - foto 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria stato dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attestato di prestazione energetica (APE)

Categoria di immobile non soggetta ad APE.

LOTTO 26

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Autorimessa con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi

Superfici



<u>Utile</u>		<u>Commerciale (lorda)</u>				
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 39,25 mq		<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50%				
		<u>Totale Comm Lorda P.T.: 25,83 mq</u>				
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>		<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6				
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	10	C/6	8	38 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato ad autorimessa, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u> L'immobile si sviluppa su un unico livello: <u>Piano interrato</u>, costituito da <u>garage e cantinola</u>.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <p>Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato;</u>						

- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi e porta/saracinesca di accesso.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 26 - foto 1



LOTTO 26 - foto 11



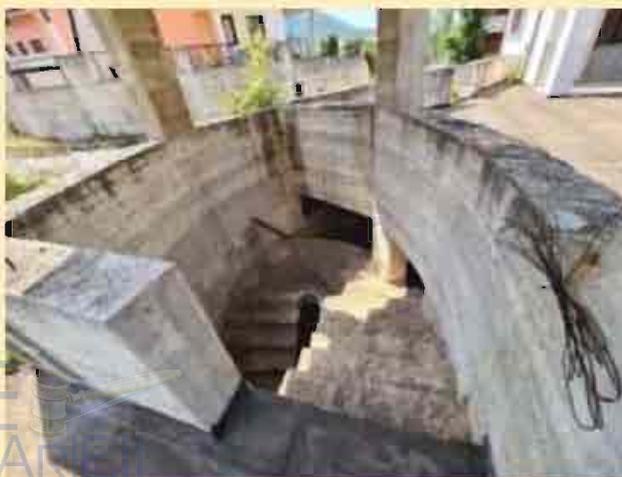
LOTTO 26 - foto 2



LOTTO 26 - foto 12



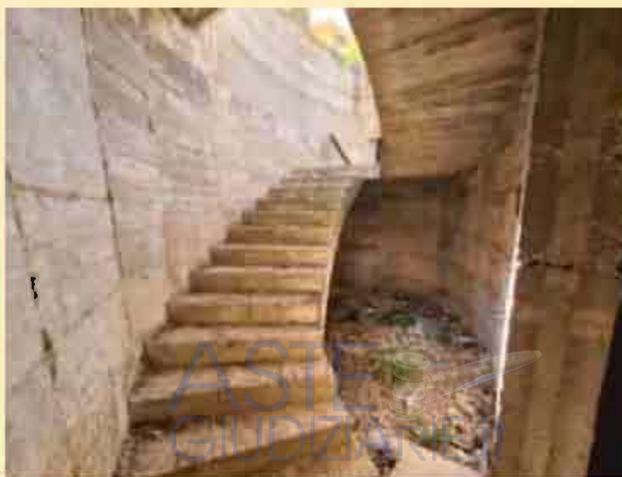
LOTTO 26 - foto 3



LOTTO 26 - foto 13



LOTTO 26 - foto 4



LOTTO 26 - foto 14



LOTTO 26 - foto 5



LOTTO 26 - foto 15



LOTTO 26 - foto 6



LOTTO 26 - foto 16



LOTTO 26 - foto 7



LOTTO 26 - foto 17



LOTTO 26 - foto 8



LOTTO 26 - foto 18



LOTTO 26 - foto 9



LOTTO 26 - foto 19

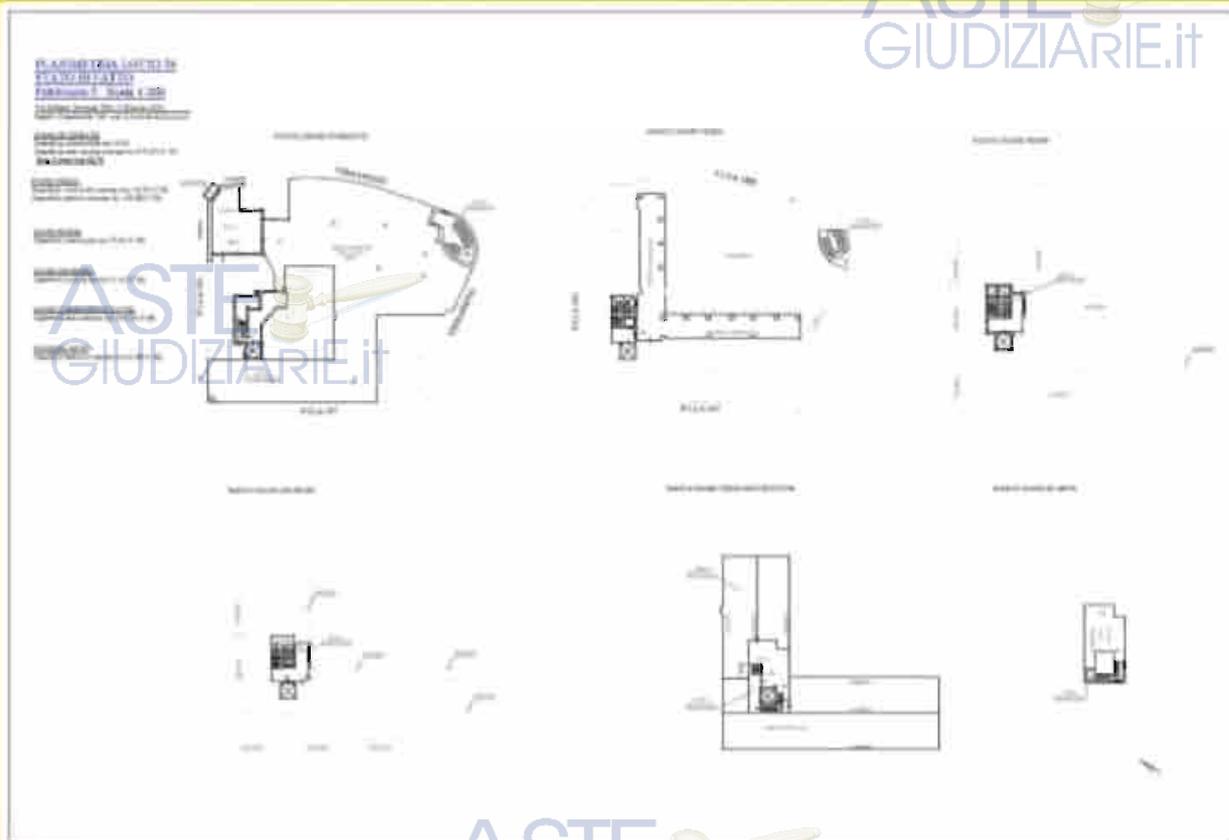


LOTTO 26 - foto 10



LOTTO 26 - foto 20

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

Categoria di immobile non soggetta ad APE.

LOTTO 27

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Autorimessa e aree comuni.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Autorimessa con accesso da area esterna comune, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi





<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 20,79 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. Garage 50% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 15,80 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su unico livello con autorimessa e aree comuni						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1051	11	C/6	8	20 mq	NCEU
<u>Caratteristiche del bene:</u>						
<p>Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.</p> <p>Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.</p> <p><u>Tipologia:</u> Trattasi di immobile destinato ad autorimessa, insediato in un fabbricato composto da un piano terra destinato ad attività commerciali e due piani in elevazione destinati a civile abitazione, oltreché piano sottotetto e piano interrato destinato a garage e parcheggio. Parte del piano seminterrato si sviluppa anche al di sotto della piazza pubblica comunale.</p> <p>Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.</p> <p><u>Composizione:</u> L'immobile si sviluppa su un unico livello: Piano interrato, costituito da garage e cantinola.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).</p> <p><u>Materiali utilizzati:</u></p> <p>Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:</p>						

- L'altezza utile è di 3,10 m per il Piano interrato;
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione, infissi e porta/saracinesca di accesso.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene tramite Via Roberto Savarese, direttamente dalla Piazza da cedersi al comune di Calvanico (B.C.N.C. foglio 12, p.lla.1051, Sub. 7). L'edificio è caratterizzato da un Portico comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 6), il Piano interrato ha un'area di manovra comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 3) ed è collegata alla piazza sovrastante tramite un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 4) il Piano terzo, individuato come Sottotetto, comune (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 31-32-33), un terrazzo comune al piano quarto (B.C.N.C., foglio 12, p.lla 1051, Sub. 5) e infine un vano scala comune (B.C.N.C. foglio 12, p.lla 1051, Sub. 1).

Foto stato dei luoghi



LOTTO 27 - foto 1



LOTTO 27 - foto 11



LOTTO 27 - foto 2



LOTTO 27 - foto 12



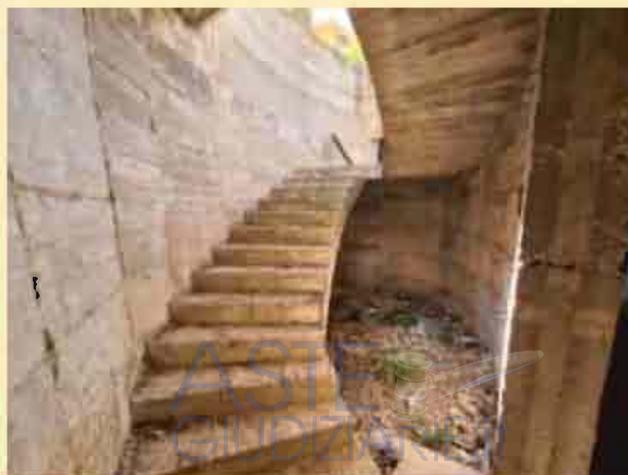
LOTTO 27 - foto 3



LOTTO 27 - foto 13



LOTTO 27 - foto 4



LOTTO 27 - foto 14



LOTTO 27 - foto 5



LOTTO 27 - foto 15



LOTTO 27 - foto 6



LOTTO 27 - foto 16



LOTTO 27 - foto 7



LOTTO 27 - foto 17



LOTTO 27 - foto 8



LOTTO 27 - foto 18



LOTTO 27 - foto 9



LOTTO 27 - foto 19

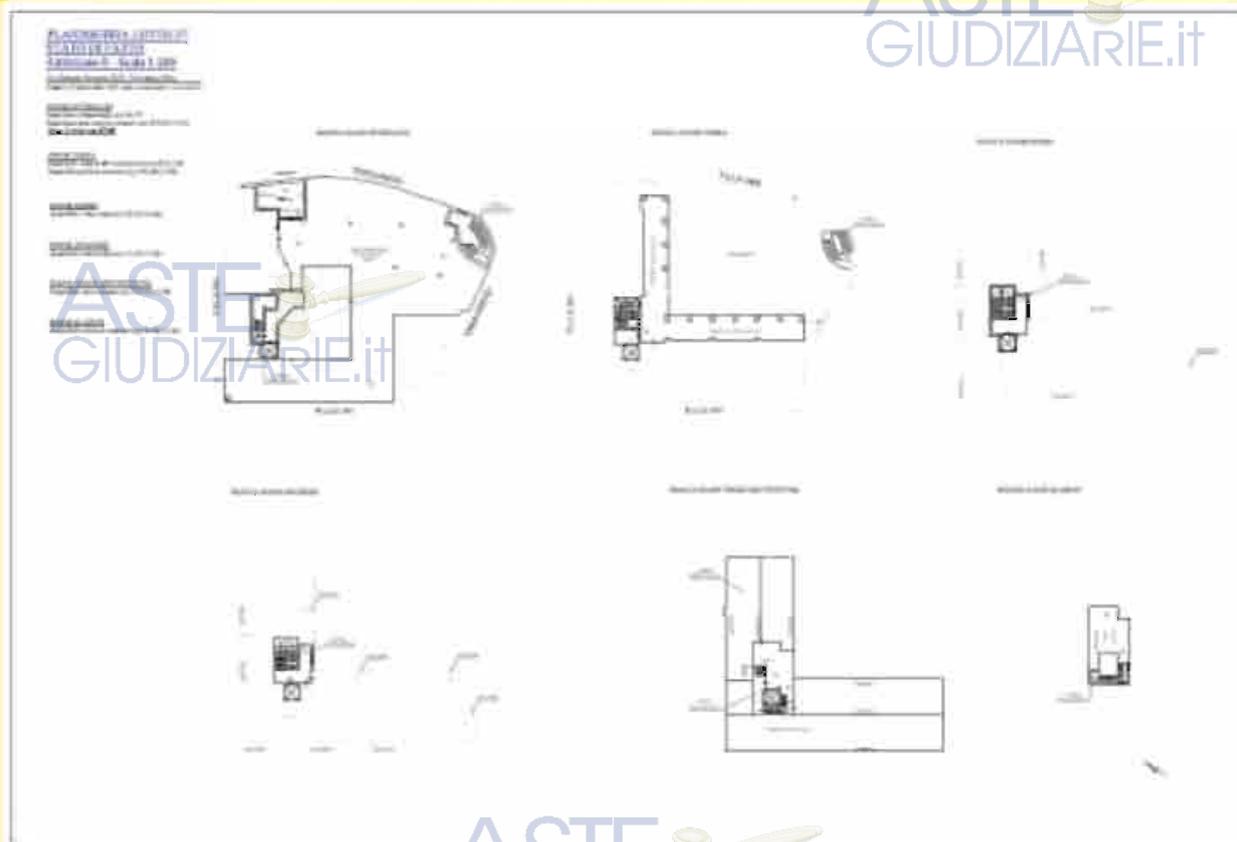


LOTTO 27 - foto 10



LOTTO 27 - foto 20

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

Categoria di immobile non soggetta ad APE.

LOTTO 28

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi



<u>Superfici</u>						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 134,47 mq Sup. Vuoto tecnico: 21,78 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 137,00 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50% <u>Totale Comm. Lorda P.S1: 149,27 mq</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 56,23 mq Sup. Portico: 48,58 mq Sup. Terrazzo: 22,32 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 245,18 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 69,85 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2% <u>Totale Comm Lorda P.T.: 95,67 mq</u>					
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 54,80 mq Sup. Balconi: 23,80 mq	<u>Piano Primo</u> Sup. = 68,66 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% <u>Totale Comm Lorda P.I: 74,61 mq</u>					
<u>Piano Secondo (Sottotetto):</u> Sup.: 46,74 mq Sup. Balconi: 5,83 mq Sup. Vuoto tecnico: 5,45 mq	<u>Piano Secondo (Sottotetto)</u> Sup. Sottotetto = 35% 50,66 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15% <u>Totale Comm Lorda P.IIS: 21,88 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato; Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1052	1	A/2	8	11 vani	NCEU
12	1052	2	C/6	10	18 mq	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 792, sul quale è insediato un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, deposito, un wc e vano scala, oltreché vuoto tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc, una lavanderia, due ripostigli e vano scala; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, un disimpegno, due wc, un ripostiglio e vano scala, oltre che 2 balconi; Piano Secondo (Sottotetto), costituito da un unico stenditoio, un wc, un disimpegno e vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 2,90 m per il Piano interrato, 2,90 m per il Piano Terra; 2,75 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,65 m e l'altezza massima di 3,05.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato non è ultimato, nello specifico mancano: tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso, rifiniture degli impianti.

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Alcuni infissi e porte risultano divelti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Alcuni infissi e porte risultano divelti.

Il Piano secondo (sottotetto) è allo stato grezzo. Nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, intonaco, tinteggiatura e porte. Gli infissi, per la maggior parte, risultano divelti.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene all'inizio di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 28 - foto 1



LOTTO 28 - foto 15



LOTTO 28 - foto 2



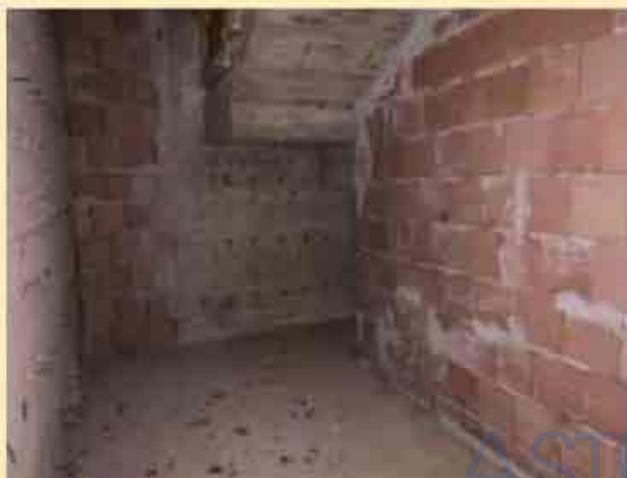
LOTTO 28 - foto 16



LOTTO 28 - foto 3



LOTTO 28 - foto 17



LOTTO 28 - foto 4



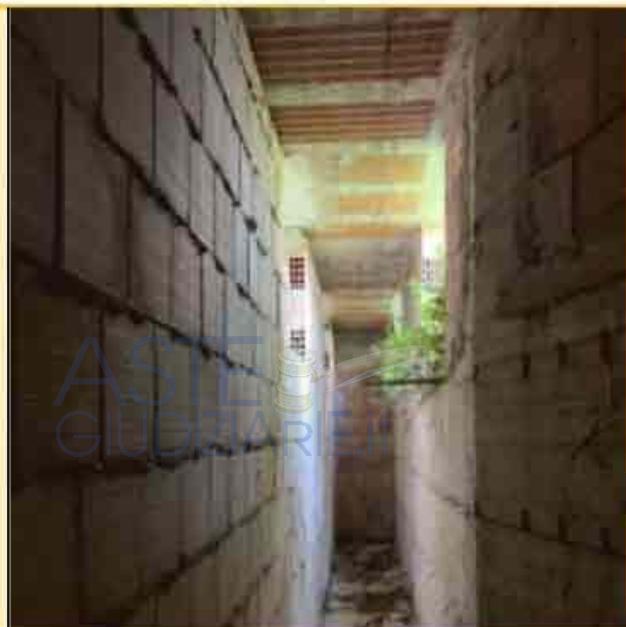
LOTTO 28 - foto 18



LOTTO 28 - foto 5



LOTTO 28 - foto 19



LOTTO 28 - foto 6



LOTTO 28 - foto 20



LOTTO 28 - foto 7



LOTTO 28 - foto 21



LOTTO 28 - foto 8



LOTTO 28 - foto 22



LOTTO 28 - foto 9



LOTTO 28 - foto 23



LOTTO 28 - foto 10



LOTTO 28 - foto 24



LOTTO 28 - foto 11



LOTTO 28 - foto 25



LOTTO 28 - foto 12



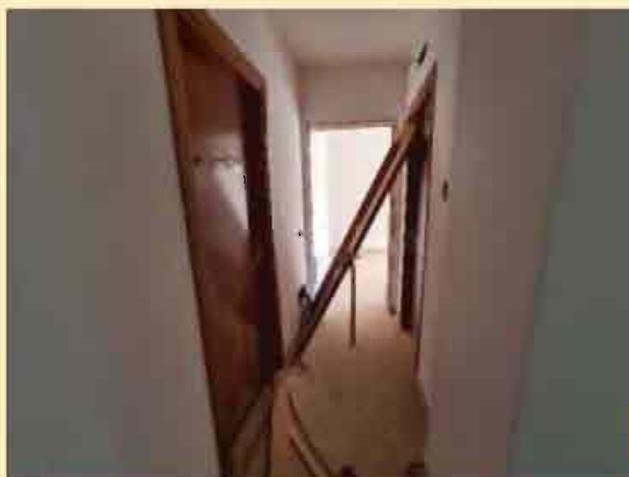
LOTTO 28 - foto 26



LOTTO 28 - foto 13



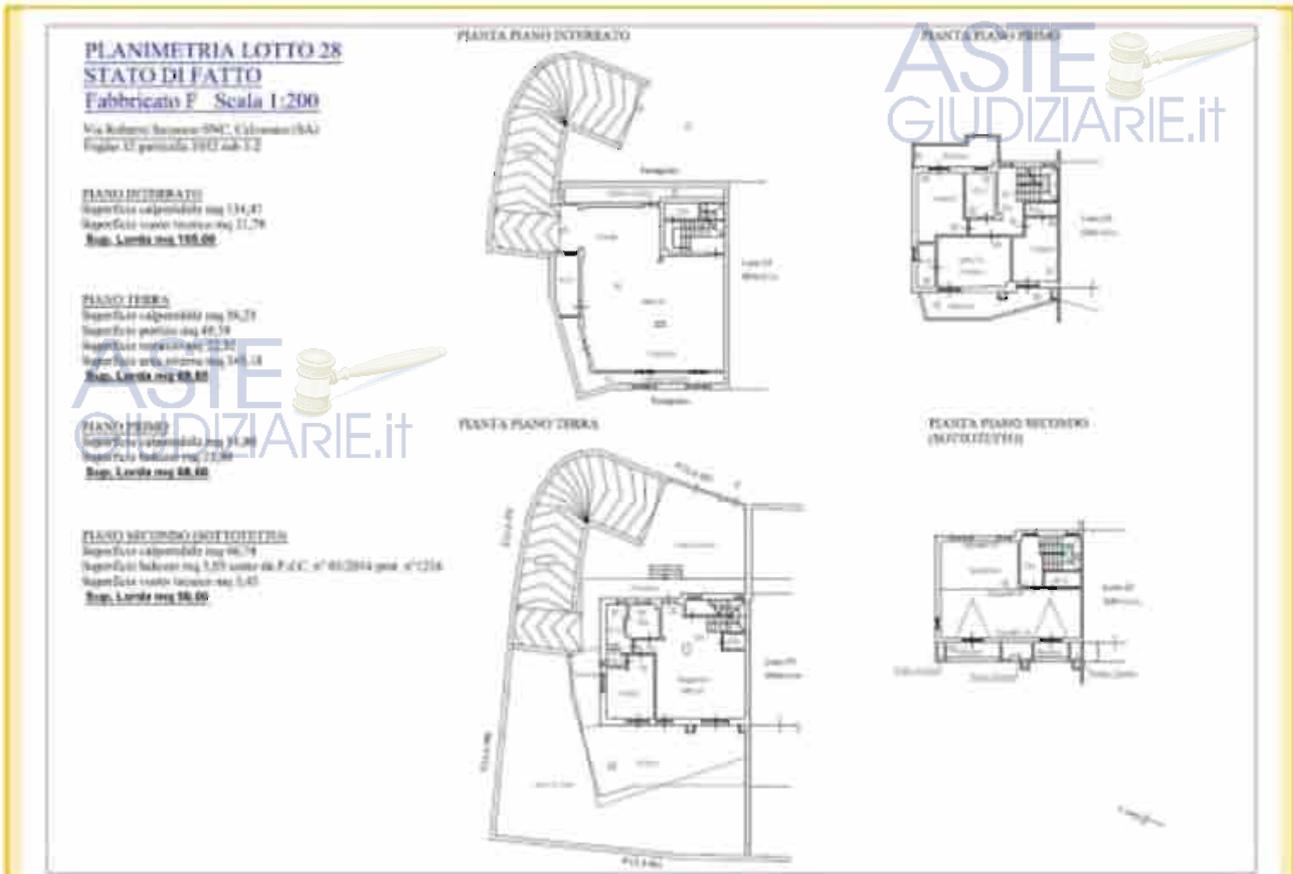
LOTTO 28 - foto 27



LOTTO 28 - foto 14

Planimetria stato dei luoghi





Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 29

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 128,95 mq Sup. Vuoto tecnico: 37,56 mq	Piano Interrato Sup. lorda = 145,12 mq Sup. vuoto tecnico: 15% Sup. Garage: 50%					
	Totale Comm. Lorda P.S1: 159,75 mq					
Piano Terra: Sup.: 56,07 mq Sup. Portico: 48,74 mq Sup. Terrazzo: 28,02 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 247,02 mq	Piano Terra Sup. = 68,88 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%					
	Totale Comm Lorda P.T.: 96,00 mq					
Piano Primo: Sup.: 55,35 mq Sup. Balconi: 24,06 mq	Piano Primo Sup. = 68,86 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	Totale Comm Lorda P.I: 74,88 mq					
Piano Secondo (Sottotetto): Sup.: 45,23 mq Sup. Balconi: 5,83 mq Sup. Vuoto tecnico: 5,33 mq	Piano Secondo (Sottotetto) Sup. Sottotetto = 35% 50,66 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10% Sup. Vuoto Tecnico: 15%					
	Totale Comm Lorda P.IIS: 22,09 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato; Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1052	3	A/2	8	12,5 vani	NCEU



12

1052

4

C/6

10

18 mq

NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 792, sul quale è insediato un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, deposito, cantinola, un wc e vano scala con ripostiglio, oltreché vano tecnico; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc, una lavanderia, e vano scala con ripostiglio; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da tre camere, due disimpegni, due wc, vano scala con ripostiglio, oltre che 2 balconi; Piano Secondo (Sottotetto), costituito da tre stenditoi, un wc, un disimpegno e vano scala, oltre che due balconi con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 2,90 m per il Piano interrato, 2,90 m per il Piano Terra, 2,75 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 1,60 m e l'altezza massima di 3,05.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che:

Il Piano Interrato è allo stato grezzo, nello specifico mancano: intonaco, tinteggiatura, infissi, pavimentazione e porta/saracinesca di accesso, rifiniture degli impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Piano Terra è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura e porte. Gli infissi e le porte, per la gran parte, risultano divelti.

Il Piano Primo, è in fase di ultimazione, nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, e tinteggiatura. Gli infissi e le porte, per la gran parte, risultano divelti.

Il Piano secondo (sottotetto) non è ultimato. Nello specifico mancano: rifiniture negli impianti, tinteggiatura, pavimentazione e porte. Gli infissi, per la maggior parte, risultano divelti.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene all'inizio di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

Foto stato dei luoghi



LOTTO 29 - foto 1



LOTTO 29 - foto 17



LOTTO 29 - foto 2



LOTTO 29 - foto 18



LOTTO 29 - foto 3



LOTTO 29 - foto 19



LOTTO 29 - foto 4



LOTTO 29 - foto 20



LOTTO 29 - foto 5



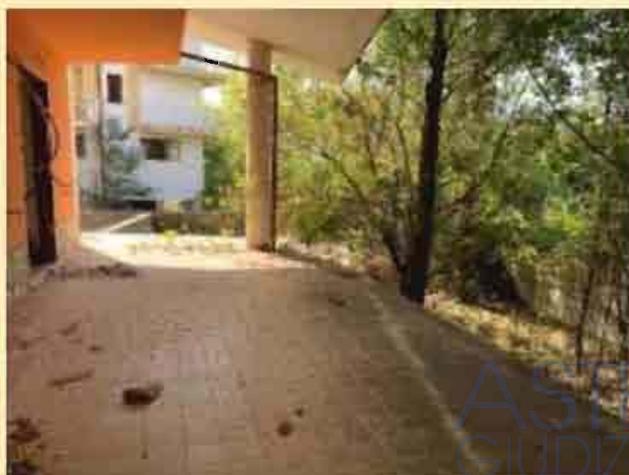
LOTTO 29 - foto 21



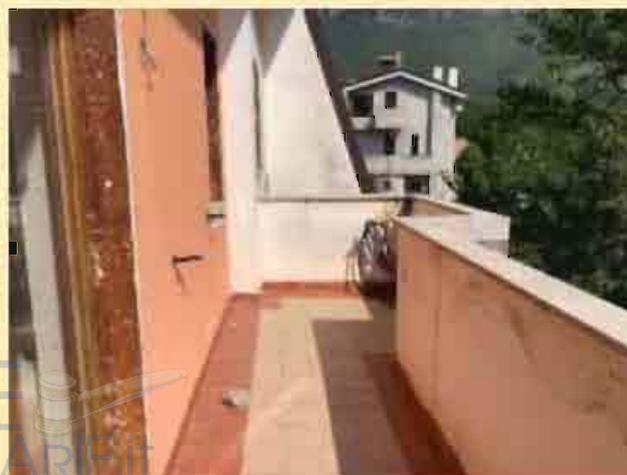
LOTTO 29 - foto 6



LOTTO 29 - foto 22



LOTTO 29 - foto 7



LOTTO 29 - foto 23



LOTTO 29 - foto 8



LOTTO 29 - foto 24



LOTTO 29 - foto 9



LOTTO 29 - foto 25



LOTTO 29 - foto 10



LOTTO 29 - foto 26



LOTTO 29 - foto 11



LOTTO 29 - foto 27



LOTTO 29 - foto 12



LOTTO 29 - foto 28



LOTTO 29 - foto 13



LOTTO 29 - foto 29



LOTTO 29 - foto 14



LOTTO 29 - foto 30



LOTTO 29 - foto 15



LOTTO 29 - foto 31

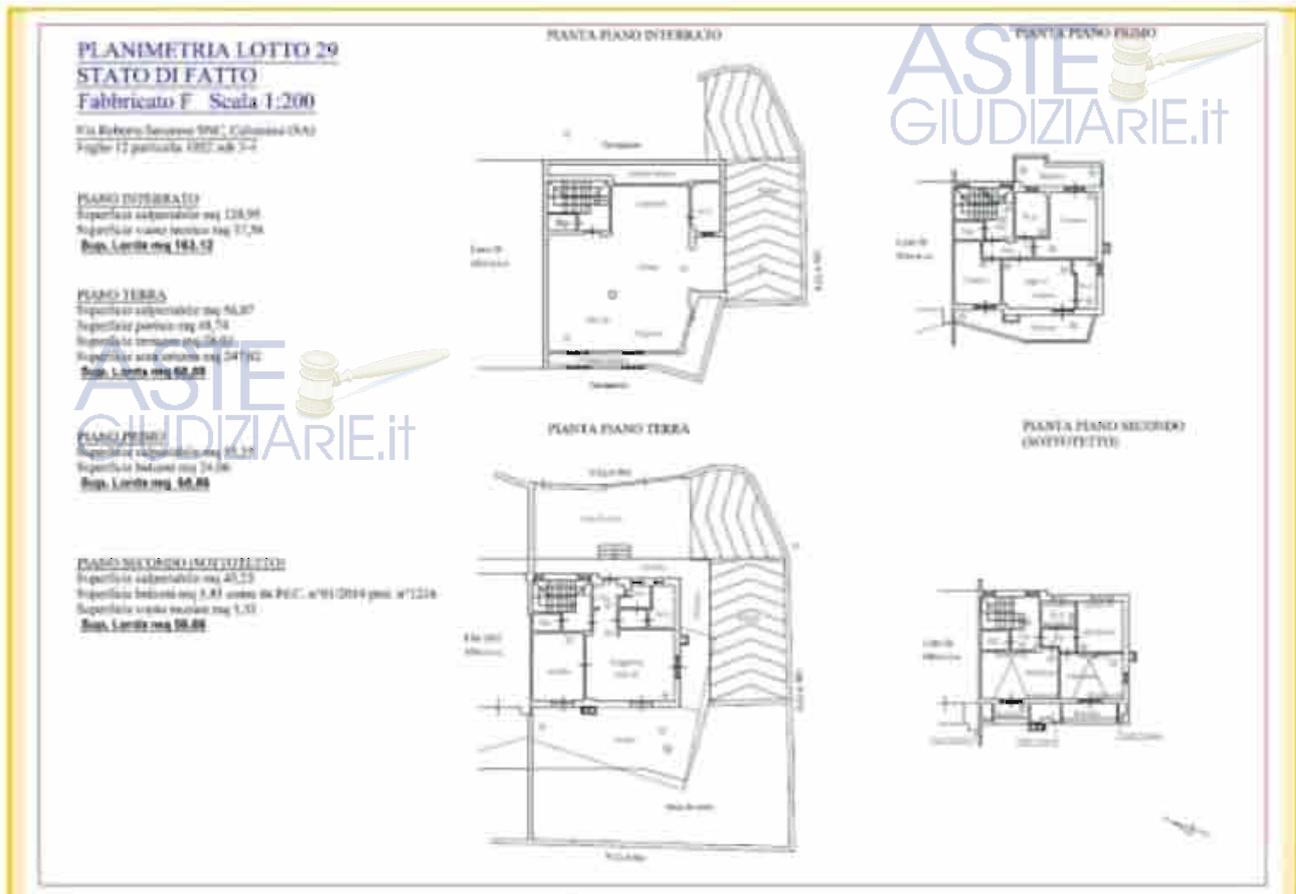
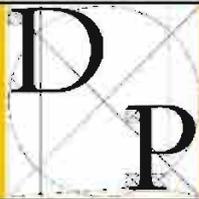


LOTTO 29 - foto 16



LOTTO 29 - foto 32

Planimetria stato dei luoghi



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 30

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
Utile	Commerciale (lorda)					
Piano Interrato: Sup.: 160,34 mq Sup. Vuoto tecnico: 37,56 mq	Piano Interrato Sup. lorda = 179,24 mq Sup. Garage: 50%					
	Totale Comm. Lorda P.S1: 188,24 mq					
Piano Terra: Sup.: 65,35 mq Sup. Portico: 38,05 mq Sup. Terrazzo: 29,07 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 399,37 mq	Piano Terra Sup. = 80,48 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%					
	Totale Comm Lorda P.T.: 109,68 mq					
Piano Primo: Sup.: 65,98 mq Sup. Balconi: 56,01 mq	Piano Primo Sup. = 81,21 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	Totale Comm Lorda P.I: 74,88 mq					
Piano Secondo (Sottotetto): Sup.: 52,45 mq Sup. Balconi: 30,42 mq	Piano Secondo (Sottotetto) Sup. Sottotetto = 35% 64,32 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	Totale Comm Lorda P.IIS: 29,30 mq					
Tipologia e natura reale e catastale	Reale: Piano interrato, Autorimessa Catastale: C/6 Reale: Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile Catastale: A/2					
Riferimenti catastali attuali:						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1053	1	A/2	/	/	NCEU
12	1053	2	C/6	/	/	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1139, sul quale è insediato un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, due depositi, cantinola, due ripostigli, un wc, due disimpegni e vano scala con vano ascensore; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc, e vano scala con vano ascensore; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da due camere, due disimpegni, due wc, vano scala con ripostiglio, oltre che 2 balconi; Piano Secondo (Sottotetto), costituito da tre stenditoi, un wc, un disimpegno e vano scala, oltre che un balcone con volumi tecnici. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,00 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 2,00 m e l'altezza massima di 3,15.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che l'intero immobile risulta ancora in costruzione, nello specifico mancano: tinteggiatura, pavimentazione, rifiniture degli impianti, infissi e porte.

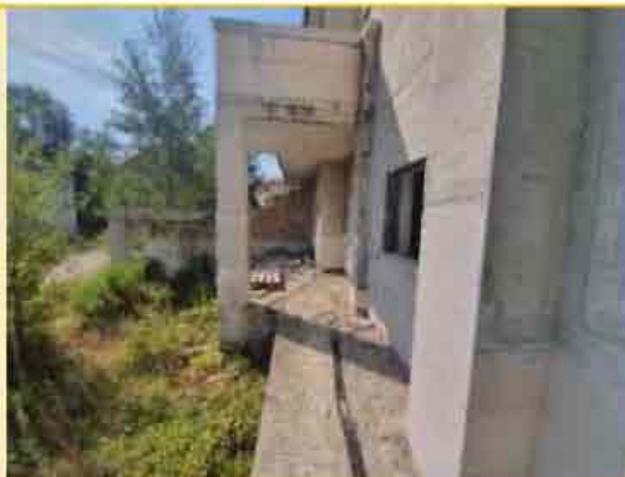
Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene all'inizio di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

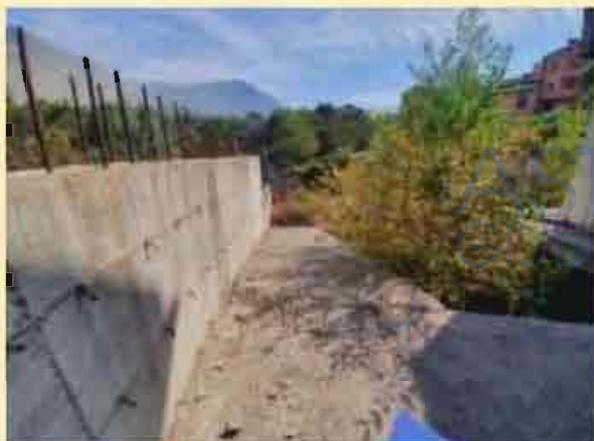
Foto stato dei luoghi



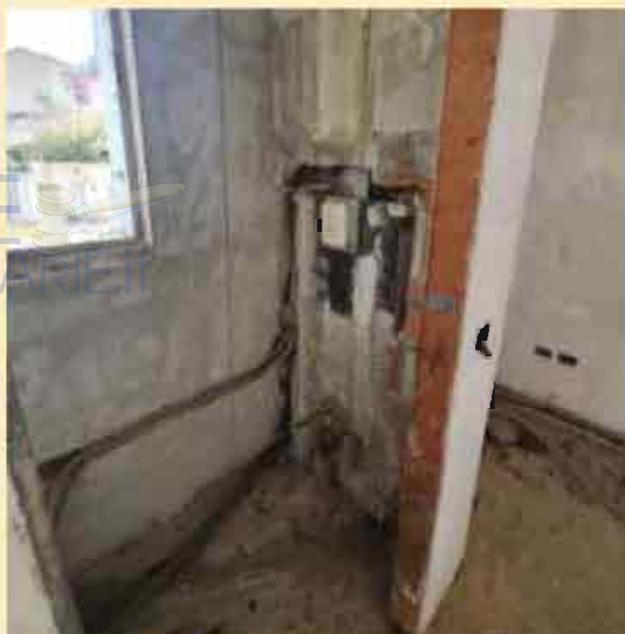
LOTTO 30 - foto 1



LOTTO 30 - foto 26



LOTTO 30 - foto 2



LOTTO 30 - foto 27



LOTTO 30 - foto 3



LOTTO 30 - foto 4



LOTTO 30 - foto 28



LOTTO 30 - foto 5



LOTTO 30 - foto 29



LOTTO 30 - foto 6



LOTTO 30 - foto 30



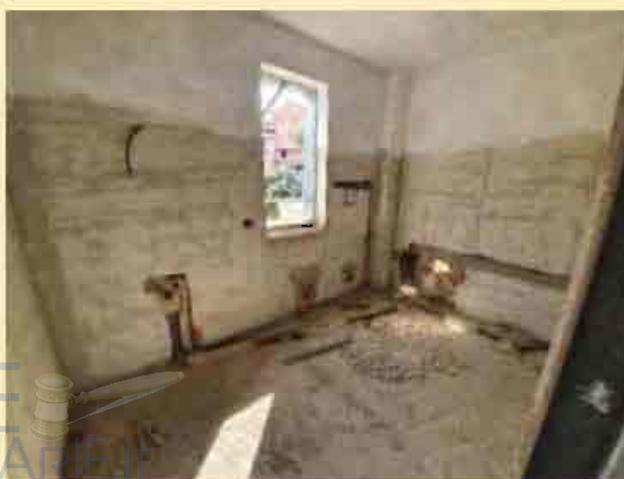
LOTTO 30 - foto 7



LOTTO 30 - foto 31



LOTTO 30 - foto 8



LOTTO 30 - foto 32



LOTTO 30 - foto 9



LOTTO 30 - foto 33



LOTTO 30 - foto 10



LOTTO 30 - foto 34



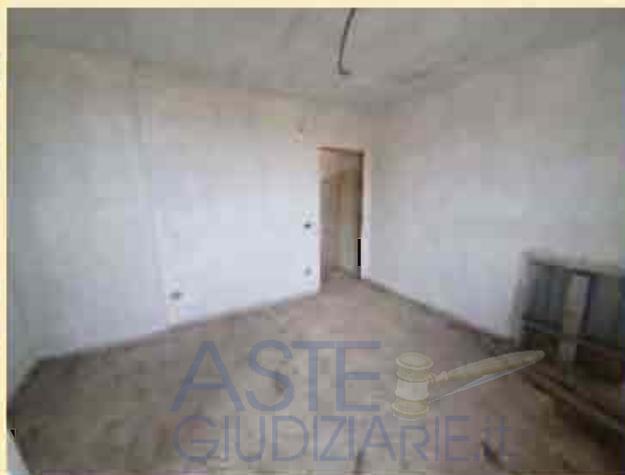
LOTTO 30 - foto 11



LOTTO 30 - foto 35



LOTTO 30 - foto 12



LOTTO 30 - foto 36



LOTTO 30 - foto 13



LOTTO 30 - foto 37



LOTTO 30 - foto 14



LOTTO 30 - foto 38



LOTTO 30 - foto 15



LOTTO 30 - foto 39



LOTTO 30 - foto 16



LOTTO 30 - foto 40



LOTTO 30 - foto 17



LOTTO 30 - foto 41



LOTTO 30 - foto 42

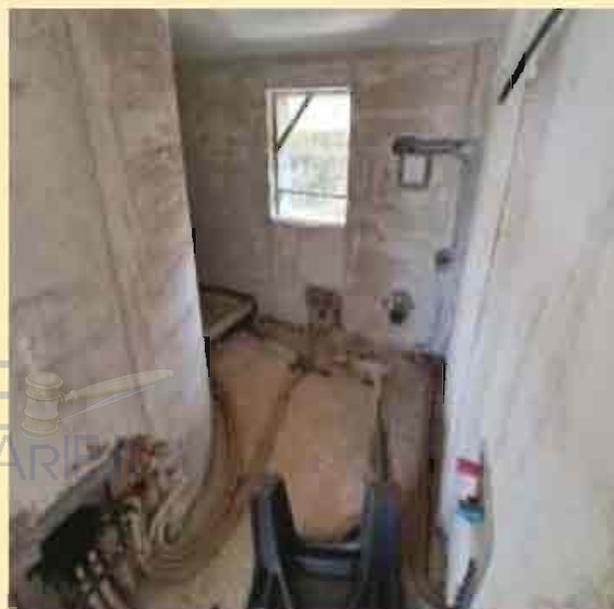


LOTTO 30 - foto 18



LOTTO 30 - foto 43

LOTTO 30 - foto 19



LOTTO 30 - foto 44

LOTTO 30 - foto 20



LOTTO 30 - foto 45





LOTTO 30 - foto 21



LOTTO 30 - foto 46



LOTTO 30 - foto 22



LOTTO 30 - foto 47



LOTTO 30 - foto 23



LOTTO 30 - foto 48



LOTTO 30 - foto 24



LOTTO 30 - foto 49



LOTTO 30 - foto 25

Planimetria stato dei luoghi

**PLANIMETRIA LOTTO 30
STATO DI FATTO**

Fabbricato G - Scala 1:200

Via Roberto Sanzerio 59C, Calvanico (BA)

Foglio 12 particella 1453 AB 1-2

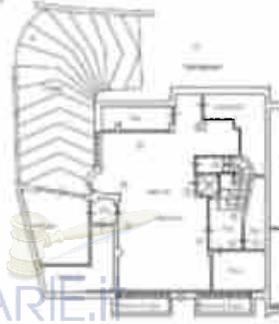
PIANO INTERRATO
Superficie calpestabile mq. 146,34
Superficie mq. 187,24

PIANO TERRA
Superficie calpestabile mq. 65,27
Superficie portico mq. 39,20
Superficie veranda mq. 29,20
Superficie area esterna mq. 196,17
Superficie mq. 69,86

PIANO PRIMO
Superficie calpestabile mq. 111,08
Superficie balcone mq. 36,63
Superficie mq. 61,27

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
Superficie calpestabile mq. 52,47
Superficie balcone mq. 36,63
Superficie mq. 64,32

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Inoltre, vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00 (euro duecento).

LOTTO 31

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Identificazione dei beni

Tipologia e diritto

- ✓ Abitazione di tipo civile su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa.
- ✓ PROPRIETA' 1/1

Dati reali ed attuali:

- ✓ Abitazione di tipo civile con area esterna esclusiva, ubicata nel Comune di Calvanico



	alla via Roberto Savarese con Accesso da Via Antonino D'Orsi					
Superfici						
<u>Utile</u>	<u>Commerciale (lorda)</u>					
<u>Piano Interrato:</u> Sup.: 160,34 mq Sup. Vuoto tecnico: 37,56 mq	<u>Piano Interrato</u> Sup. lorda = 176,03 mq Sup. Garage: 50%					
	<u>Totale Comm. Lorda P.S1: 185,03 mq</u>					
<u>Piano Terra:</u> Sup.: 69,48 mq Sup. Portico: 39,41 mq Sup. Terrazzo: 29,19 mq Sup. Area Esterna esclusiva: 426,52 mq	<u>Piano Terra</u> Sup. = 83,96 mq Sup. Portico: 35% fino 25mq+10% Sup. Terrazzo: 35% fino 25mq+10% Sup. Area Esterna esclusiva: 10% fino 25mq+2%					
	<u>Totale Comm Lorda P.T.: 114,23 mq</u>					
<u>Piano Primo:</u> Sup.: 60,19 mq Sup. Balconi: 55,96 mq	<u>Piano Primo</u> Sup. = 85,00 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	<u>Totale Comm Lorda P.I: 74,88 mq</u>					
<u>Piano Secondo (Sottotetto):</u> Sup.: 60,19 mq Sup. Balconi: 55,96 mq	<u>Piano Secondo (Sottotetto)</u> Sup. Sottotetto = 35% 68,21 mq Sup. Balconi: 25% fino 25mq+10%					
	<u>Totale Comm Lorda P.IIS: 30,63 mq</u>					
<u>Tipologia e natura reale e catastale</u>	<u>Reale:</u> Piano interrato, Autorimessa <u>Catastale:</u> C/6 <u>Reale:</u> Piano interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano secondo (sottotetto); Abitazione civile <u>Catastale:</u> A/2					
<u>Riferimenti catastali attuali:</u>						
Abitazione su quattro livelli con area esterna esclusiva e autorimessa						
F.	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Agenzia Entrate
12	1053	3	A/2	/	/	NCEU
12	1052	4	C/6	/	/	NCEU

Caratteristiche del bene:

Il bene ricade in prossimità del nucleo abitato del rione Mezzina (il più popoloso del Comune di Calvanico) e, quindi, nelle sue immediate vicinanze sono presenti o risultano facilmente raggiungibili i pubblici servizi di primaria importanza.

Nello specifico trattasi di un complesso di 10 edifici, tutti con accesso da una stradina cieca denominata via Roberto Savarese (in corso di ultimazione) che li collega direttamente con via Antonino D'Orsi.

Tipologia: Trattasi di immobile destinato ad abitazione di tipo civile, disposto su area complessiva di mq 1139, sul quale è insediato un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari monofamiliari disposte a "schiera".

Detto fabbricato, è costituito da una struttura portante in c.a. in opera poste su fondazioni a travi rovesce gettate in opera. Le tamponature esterne sono realizzate a camera d'aria con interposto strato di materiale isolante. I divisori interni, invece, sono in mattoni forati formato doppio UNI per quelli dove sono presenti gli impianti, mentre negli altri ambienti sono realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8.

Composizione: L'immobile si sviluppa su 4 livelli di cui: Piano interrato, costituito da garage, due depositi, cantinola, due ripostigli, un wc, un disimpegno e vano scala con vano ascensore; Piano terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, un wc e vano scala con vano ascensore; Area esterna esclusiva, costituita da terrazzo, portico, area di corte e rampa di accesso, in parte ancora da ultimare; Piano Primo, costituito da due camere, due disimpegni, due wc, vano scala con ripostiglio, oltre che 2 balconi; Piano Secondo (Sottotetto), costituito da tre stenditoi, un wc, un disimpegno e vano scala con vano ascensore, oltre che un balcone. Gli ambienti si presentano in stato di abbandono e in parte da ultimare.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico ma porzioni degli stessi risultavano mancanti. Inoltre non dispongono dei relativi certificati e libretti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (ALLEGATO 1) e agli elaborati grafici (ALLEGATO 5).

Materiali utilizzati:

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- L'altezza utile è di 3,00 m per il Piano interrato, 2,70 m per il Piano Terra, 2,70 m per il Piano Primo; per il Piano Secondo (Sottotetto) l'altezza minima è di 2,00 m e l'altezza massima di 3,15.
- Il pavimento dove è presente risulta costituito da piastrelle ceramica e gress;
- Le pareti dove tinteggiate sono in tinta chiara; le pareti dei bagni e delle cucine sono rivestite con piastrelle;
- Le porte interne sono tipo in legno tamburato;
- Gli infissi sono in legno con vetrocamera;
- Lievi segni di infiltrazioni.

Si precisa altresì che l'intero immobile risulta ancora in costruzione, nello specifico mancano: rampa scala, tinteggiatura, pavimentazione, rifiniture degli impianti, infissi e porte.

Indicazione eventuali pertinenze

L'accesso avviene all'inizio di Via Roberto Savarese, direttamente da un'area esterna esclusiva ancora da ultimare delimitata da mura perimetrali con un cancello carrabile e uno pedonale ancora da installare.

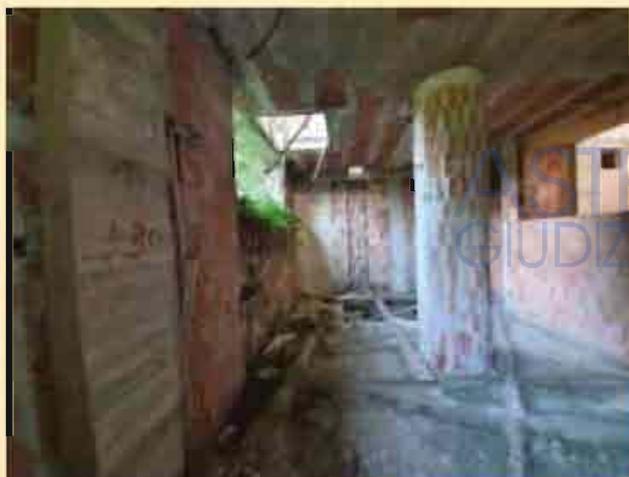
Foto stato dei luoghi



LOTTO 31 - foto 1



LOTTO 31 - foto 19



LOTTO 31 - foto 2



LOTTO 31 - foto 20



LOTTO 31 - foto 3



LOTTO 31 - foto 21



LOTTO 31 - foto 4



LOTTO 31 - foto 22



LOTTO 31 - foto 5



LOTTO 31 - foto 23