

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

I AVVISO DI VENDITA

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Viste le circolari del Tribunale di Ivrea del 09-11/03/2020, 20/03/2020 e successive,

vista la circolare prot. 1334/2015 del Tribunale di Ivrea del 17/09/2015,

vista l'ordinanza di delega del 30/01-02/02/2026,

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 10/2023 l'Avv. Antonio SCONZA, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega del 30/01-02/02/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

Lotto Unico nel Comune di **VENARIA REALE (TO)**:

- **Bene 1: FABBRICATO CIVILE ubicato in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di fabbricato di civile abitazione edificato nel 1960/1962 ed assoggettato ad ultimi interventi di manutenzione nel 2010, sviluppatosi su un piano fuori terra oltre a livelli interrato e sottotetto (quest'ultimo non abitabile ed ispezionabile). La consistenza originaria catastale costituita da unica unità immobiliare, ad oggi si palesa composto da due unità abitative di fatto realizzate senza alcun incartamento edilizio. La consistenza effettiva *in loco* è così risultante: - piano terreno unità "A": ingresso su soggiorno1, cucina1, camera1, bagno1; - piano terreno unità "B": ingresso su soggiorno2 (cieco - uso improprio), cucina2, sala pranzo, tre camere (1-2-3); - piano interrato: locale cantinato, autorimessa (costituente il Bene 3). Accessorio al presente Bene e contiguo allo stesso risulta presente la piscina fuori terra (ml. 3.10x3.10 ca.) con patio (da rimuovere) oltre a verosimile pergotenda metallica infissa su rialzo in tavolato ligneo; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3,

consistenza 10 vani, Rendita € 877,98;

- **Bene 2: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di ampia autorimessa al piano terreno facente parte di fabbricato di civile abitazione edificato nel 1960/1962, sviluppantesi su un piano fuori terra oltre a livelli interrato e sottotetto (quest'ultimo non abitabile ed ispezionabile). Il Bene è così risultante: ampia autorimessa con doppio ingresso carraio dall'area cortiliva interna di proprietà oltre a locale accessorio impiegato come "lavanderia". Sul fondo dell'ampio vano principale è installato un soppalco ligneo con struttura portante di eguale natura; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 48 mq, Rendita € 333,03;
- **Bene 3: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di ampia autorimessa al piano interrato di fabbricato di civile abitazione edificato nel 1960/1962, sviluppantesi su un piano fuori terra oltre a livelli interrato e sottotetto (quest'ultimo non abitabile ed ispezionabile). Il Bene è così risultante: ampia autorimessa con unico accesso mediante rampa carrabile che si diparte dall'area cortiliva interna di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 65 mq, Rendita € 315,55;
- **Bene 4: DEPOSITO ubicato in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locali già impiegati come "deposito" per l'attività commerciale svolta dalla famiglia del debitore esecutato (ingrosso di frutta e verdura) unendo le uu.ii.uu. sopraindicate denunciate come "autorimesse". Il Bene è così composto: due vani accessibili dalla corte comune attraverso due portoni; i due locali sono comunicanti tra essi; è presente anche piccolo vano già impiegato come servizio igienico. Risulta essere inserito in basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunciate in Catasto Fabbricati; l'edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte

comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 18 mq, Rendita € 87,38; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 10 mq, Rendita € 48,55; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 10 mq, Rendita € 48,55; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69;

- **Bene 5: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69;
- **Bene 6: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 10 mq, Rendita € 48,55;
- **Bene 7: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 10 mq, Rendita € 48,55;

- **Bene 8: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69;
- **Bene 9: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 13, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 8 mq, Rendita € 38,84; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 8 mq, Rendita € 38,84;
- **Bene 10: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 15, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 15 mq, Rendita € 67,97;
- **Bene 11: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 16, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 17, Categoria C/6, Classe 3,

consistenza 14 mq, Rendita € 79,53;

- **Bene 12: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 18, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, Rendita € 79,53;
- **Bene 13: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, Rendita € 79,53;
- **Bene 14: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 15 mq, Rendita € 73,85;
- **Bene 15: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 13 mq, Rendita € 73,85;

- **Bene 16: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 22, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 13 mq, Rendita € 73,85;
- **Bene 17: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dalla corte comune di proprietà; identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 23, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 12 mq, Rendita € 68,17; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 24, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 9 mq, Rendita € 43,69;
- **Bene 18: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi di locale "autorimessa" facente parte di basso fabbricato di complessive 21 uu.ii.uu. ad oggi denunziate in Catasto Fabbricati. Detto edificio è posto prospiciente il fabbricato di cui ai Beni 1-2-3 e dallo stesso distaccato dall'area ove, ad oggi, si trova la piscina con relativo patio (da rimuovere); identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 16 mq, Rendita € 90,90; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 12 mq, Rendita € 68,17; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 27, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 10 mq, Rendita € 56,81; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 10 mq, Rendita € 56,81; Foglio 25, Particella 773, Subalterno 29, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 9 mq, Rendita € 51,13;
- **Bene 19: ENTE URBANO ubicato in Via Barbi Cinti n. 8/2:** trattasi della particella

catastale sulla quale insiste l'intero compendio pignorato, identificata al Catasto Terreni con Foglio 25, Particella. 773, ente Urbano, di mq. 1049 (partita 1 - priva di intestazione);

- **Bene 20: AUTORIMESSA ubicata in Via Barbi Cinti n. 8/2:** la presente u.i.u. non è più esistente per demolizione avvenuta nel 2010, sì come dichiarato dal debitore esecutato, con aumento della superficie dell'area cortiliva (il sedime, ad oggi, è occupato dal patio della piscina); identificato al Foglio 25, Particella 773, Subalterno 30, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 8 mq, Rendita € 45,45.

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dalla sua famiglia.

NON SUSSISTE LA CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA; NON SUSSISTE LA CONFORMITA' CATASTALE. L'intero compendio staggito, completamente perimetrato rispetto la via pubblica e le proprietà terze limitrofe, è costituito dall'edificio residenziale, da due distaccati bassi fabbricati ove sono collate le unità accessorie (deposito ed autorimesse) e dalla corte comune interna. I beni pignorati insistono interamente sulla particella n. 773 del Foglio 25 del Catasto Terreni e la loro consistenza catastale (costituita da una unità abitativa con cantina accessoria e 29 autorimesse), non coincidono con la consistenza rilevata *in loco* dal CTU (una abitazione con cantina accessoria, un deposito, sedici autorimesse), poichè assoggettati ad interventi di modifiche/demolizioni senza alcun aggiornamento edilizio e catastale.

Il lotto è allocato in zona prossima al cimitero comunale e nelle immediate vicinanze dei giardini della Reggia di Venaria Reale, su traversa della direttrice che dal centro cittadino porta alla zona sud-ovest. La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio ricadeva in parte in area già sottoposta a vincolo cimiteriale per la fascia di 150 metri sino al 2003, data dalla quale il citato vincolo è stato variato con Decreto sindacale in 50 metri, escludendo il compendio in parola (v. Perizia di stima).

Gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compreso ogni uso, accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente. I beni non risultano costituiti in Condominio.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

- Per $\frac{1}{4}$, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 2 febbraio 2007, atto a rogito Notaio Aldo Fiordoro, Rep. N° 86985/6466, trascrizione del 7 febbraio 2007 al Reg. Gen. N° 7185, Reg. Part. N° 4349, per il diritto di proprietà;
- Per $\frac{3}{4}$, ATTO GIUDIZIARIO – ACCERTAMENTO DELLA QUALITA' DI EREDE in data 12 febbraio 2024, Rep. 714/2024 Tribunale di Ivrea, trascrizione del 30 luglio 2024 al Reg. Gen. N° 33365, Reg. Part. N° 25258.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

NOTA BENE: L'Esperto riferisce che nella nota di trascrizione del 30/07/2024, N. 33365/2528 inerente la sentenza del Tribunale Ordinario di Ivrea per l'intervenuta accettazione tacita ex art. 476 c.c. in morte della OMISSIS, è indicata quale quota "contro" ed "a favore" la quota di 1/2. Si ritiene che tuttavia dovesse essere riportata la quota di 3/4 come evincesi dall'Elenco Atti ut supra.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Il compendio staggito ricade in area di P.R.G.C. vigente DE2-Bpi, "area totalmente o parzialmente edificata". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale della Citta' di Venaria Reale ovvero si contatti l'UTC.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato inviata mezzo PEC del 25/02/2025, l'Ufficio Tecnico comunale della Città di Venaria Reale, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, reperiva e metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

A) Pratica Edilizia 21/58 - La pratica inoltrata è costituita unicamente dalla Tavola grafica inerente il "Progetto di costruzione di un basso fabbricato ad uso magazzino", priva di ulteriori incartamenti; proprietà OMISSIS; progettista geom. RAMADORI Antonio;

B) Pratica Edilizia 1039/73 - La pratica inoltrata è costituita unicamente dalla Tavola grafica per "Progetto di massima per la demolizione e ricostruzione parte di fabbricato ad un p.t. ad uso abitazione sito in strada privata diramantesi da v. Barbi-Cinti, proprietà OMISSIS, e dalla documentazione fotografica;

C) Condono edilizio UTC n. 1148 delli 28/03/1986 (uu.ii.uu. F. 25 N. 773 da sub. 1 a sub. 30), richiedente OMISSIS; incartamento costituito da documentazione fotografica, elaborati ed istruttoria;

D) Comunicazione UTC delli 23/10/2025 in merito al silenzio assenso per condono edilizio n. 1148/86.

Le tavole grafiche di cui al condono edilizio L. 47/85, prot. UTC 1148 del 28/03/1986, risultano essere l'ultima rappresentazione grafica del compendio staggito depositata agli atti comunali.

Rispetto alle planimetrie ut supra (unitamente alla documentazione fotografica allegata all'istanza di condono) ed al rilievo di massima espletato dall'Esperto con i sopralluoghi del 16/12/2024 et 13/01/2025, si ravvisano svariate discrepanze, dettagliatamente riportate nella relazione tecnica peritale cui diffusamente ci si richiama (pagg. 174 ss.).

Conformità catastale

Il compendio è edificato all'interno della particella del Catasto Terreni identificata con il F. 25 N. 773 di mq. 1049, variato in Ente Urbano con Tipo mappale del 31/07/2003, pratica n. 1212 (n. 10578.2/2003).

In riferimento all'estratto della mappa del Catasto Terreni si evince che la testata nord-est del mappale 773 parrebbe essere sedime della strada comunale via Barbi Cinti. Con richiesta del 25/11/2024 presso l'A.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unità de qua, presentata al 19/03/1986, prot. llo 130/18/1986 a firma del Geom. DEMARCHI Valentino. Con accertamento in pari data veniva estratto l'Elaborato Planimetrico inerente l'intero compendio depositato anch'esso al 19/03/1986.

Gli ultimi titolari catastali NON corrispondono al titolare reale corrispondente al figlio dei medesimi (erede legittimo e debitore esecutato) per decesso dei Sigg. OMISSIS, deceduti rispettivamente in data 14/01/1983 e 06/02/2010) ed assente presentazione delle relative volture catastali.

Bene 1

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986 ed alla mappa del Catasto Terreni, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche:

- planimetria catastale: - diversa distribuzione degli spazi interni con costituzione di due unità immobiliari;
- realizzazione di ampliamento volumetrico per la costituzione del vano "sala da pranzo" e "cucina" (da rimuovere per riportare alla situazione quo ante);
- modifica della "cantina" al piano interrato con eliminazione della scala interna e diminuzione

della superficie (la maggior consistenza è stata annessa all'"autorimessa" di cui al Bene 2 (F. 25 N. 773 sub. 3); l'altezza interna della "cantina" è misurata in ca. ml. 2,37 per una porzione ed in ca. ml. 2,06 per l'altra porzione;

Estratto mappa Catasto Terreni:

- differente perimetrazione rispetto a quanto riscontrato in loco.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativi "Pregeo" e "Docfa" presso la sezione del Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 1.500,00 per l'aggiornamento della mappa del catasto terreni ed € 1.700,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale (previa rimozione degli ampliamenti non autorizzati) e per l'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia di cui sopra.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla suddetta planimetria ed il rilievo di massima espletato dallo scrivente con i sopralluoghi del 16/12/2024 et 16/01/2025, è possibile riportare di una generale loro coincidenza, salvo talune differenze in ordine alla larghezza della porta di accesso tra l'"autorimessa" e la "lavanderia/deposito" e l'inclinazione di alcuni muri (trattandosi di tramezzature e muri esterni non ortogonali tra essi). Presenza di soppalchi che dovranno essere

rimossi. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 800,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 3

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche:

- il locale è stato ampliato annettendo parte della "cantina" attigua (Bene 1 - F. 25 N. 773 sub. 1) ed al suo interno è stato creato un piccolo vano che ospita la caldaia murale; l'altezza interna misura ml. 2,50 per la porzione originaria e ml. 2,67 ca. per la porzione ampliata (con piano pavimento inferiore) Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 800,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque

subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 4

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986 ed alla mappa del Catasto Terreni, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche:

Planimetria catastale:

- diversa distribuzione degli spazi interni con costituzione di unica unità immobiliare;
- diversa destinazione dei locali (da "autorimessa" a "deposito");
- differente altezza;

Estratto mappa Catasto Terreni:

- differente perimetrazione rispetto a quanto riscontrato in loco.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 500,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e

previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 5

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche verosimilmente incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ml. 2,50 ca. e ml. 2, 45 ca. e differente credibile misura delle spallette laterali alla porta d'accesso;

- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,70 e ml. 2,63 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 6

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche verosimilmente incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ml. 2,75 ca. e ml. 2,66 ca.;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,67 e ml. 2,63 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 7

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025

rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche (sebbene verosimilmente non incidenti nella determinazione della consistenza immobiliare bensì sulla forma):

- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,70 e ml. 2,64 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 8

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche verosimilmente incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati

opposti in ml. 2,70 ca. e ml. 2,75;

- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,70 e ml. 2,64 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 9

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986 ed alla mappa del Catasto Terreni, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura tra le due uu.ii.uu. con costituzione di unico locale;

- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,70 e ml. 2,58 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla

destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 10

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si espone della sostanziale corrispondenza tra essi ad esclusione dell'altezza rilevata in ca. ml. ml. 2,65 e ca. ml. 2,56 a fronte di quella indicata in ml. 2,50.

Bene 11

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986 ed alla mappa del Catasto Terreni, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura tra le due uu.ii.uu. con costituzione di unico locale;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,65/2,70 e ca. ml. 2,63 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 12

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- superficie netta misurata in ca. mq. 15,00 e lorda in ca. mq. 17,60 (arr.ta a mq. 18);
- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,68 e ml. 2,62 (seguendo la pendenza della soletta

di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 13

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ml. 3,57 ca. e ml. 3,46 ca.;
- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,68 e ml. 2,62 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 14

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ca. ml. 3,47 e ml. 3,33 ca.;
- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso;
- differenza nell'altezza misurata in ca. ml. 2,60 e ml. 2,58 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del

Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell’aggiudicatario sarà comunque subordinata all’esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

Bene 15

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ml. 2,67 ca. e ml. 2,80 ca.;
- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso;
- differenza nell’altezza misurata in ca. ml. 2,60 e ml. 2,56 (seguendo la pendenza della soletta di copertura) rispetto alla misura di ml. 2,50 indicata. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell’aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo “Docfa” presso la sezione del Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 16

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- differente forma del vano date le misure della larghezza dello stesso riscontrate sui due lati opposti in ml. 2,45 ca. e ml. 2,55 ca.;
- differenza nella rappresentazione delle spallette laterali alla porta di accesso. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 17

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura tra le due uu.ii.uu. con costituzione di unico locale;
- differente altezza rilevata in ml. 2,55 in luogo dell'altezza di ml. 2,50 indicata in planimetria.

Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 350,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 18

Non sussiste corrispondenza catastale.

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo del 16/12/2024 et 13/01/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale del 1986, si evidenziano le seguenti discordanze planimetriche incidenti anche sulla consistenza:

- modifica della perimetrazione delle uu.ii.uu. con demolizione dell'u.i.u. sub. 30;
- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di tramezzatura tra le uu.ii.uu. con costituzione di unico locale;
- ridefinizione delle forometrie sulla corte interna di proprietà;
- diversa indicazione dell'altezza. Nulla si riporta in merito alla destinazione.

Per le incongruenze sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in € 500,00.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia sopra riportata.

Per la definizione della mappa del Catasto Terreni i relativi costi sono già inclusi nel totale indicato al Bene 1.

Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Bene 20

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presente u.i.u. non e' piu' esistente per demolizione avvenuta nel 2010, sì come dichiarato dal

debitore esecutato, con aumento della superficie dell'area cortiliva (il sedime, ad oggi è occupato dal patio della piscina di cui sopra).

In riferimento alla nota dell'UTC del 23/10/2025 recepita dall'Esperto circa la definizione per formato silenzio assenso dell'istanza di condono depositata ai sensi della L. 47/85 (prot.llo 1148 del 28/03/1986) inerente l'intero compendio immobiliare staggitto e l'indicazione dello svincolo del compendio pignorato dal vincolo di inedificabilità della fascia di rispetto cimiteriale a seguito di Decreto Sindacale n. 12 del 01/07/2003, l'Esperto espone il proprio convincimento in merito. Come evincesi anche dall'istruttoria allegata alla domanda di condono ut supra menzionata, il vincolo cimiteriale è normato dall'art. 338 del Regio Decreto n. 1265/1934 che fissa la condizione di inedificabilità (con vincolo di carattere assoluto) nella fascia entro il raggio di ml. 200 dai cimiteri, dimensione ridotta a ml. 150 dall'art. 803, D.P.R. 803/1975 e dalla L.R. n. 56, art. 27, co. 5 (successivamente all'edificazione del compendio nella sua attuale consistenza), limiti all'interno dei quali rientrano in tutto ovvero in parte i sedimi dei beni staggitto edificati tra il 1958 ed il 1962. Solo con il Decreto Sindacale del 01/07/2003 detto raggio viene diminuito a ml. 50,00, limite che, secondo la nota dell'UTC, esclude dal vincolo cimiteriale gli stessi beni pignorati con la verosimile presunzione dell'applicazione retroattiva dello stesso decreto sindacale e credibile conseguente definizione per formato silenzio assenso dell'istanza di condono in parola.

È compresa nella vendita ogni ragione di godimento sulla u.i.u. F. 25 N. 773 sub. 31 - corte comune - Bene comune non censibile.

Della situazione edilizia e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del valore della base d'asta, mediante riduzione nella misura del 20%, nella CTU a firma dell'Arch. Gera, che qui si intende richiamata integralmente e facente parte del presente avviso.

Prestazione energetica

Limitatamente al Bene 1:

- Non sussiste l'Attestato di Prestazione Energetica.

Relativamente a tutti i Beni:

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Servitù, censo, livello, usi civici

Nulla ha riscontrato l'Esperto in merito a eventuali patti.

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti le quali resteranno a carico dell'acquirente. Non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

Nella porzione sud-ovest della corte comune è inserita all'interno del muro di recinzione una porta metallica comunicante con il terreno attiguo F. 25 N. 1549 di proprietà terza di relativa recente realizzazione, sì come riferito dal debitore esecutato. Non risultano riscontri documentali di possibili costituzioni di servitù di passaggio (attive/passive).

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano attualmente, comprensivi di accessori e pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti dati catastali.

La vendita è a corpo e non a misura. **Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta,

oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli **urbanistici** ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali** dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 5° comma e n. 40 6° comma della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La perizia è consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.astalegale.net, www.portaleaste.com.

La vendita **TELEMATICA SENZA INCANTO** sull'immobile predetto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **LOTTO UNICO prezzo base: € 247.400,00; offerta minima € 185.550,00; aumento minimo in caso di gara: € 4.000,00.**
- 2) termine ultimo per la presentazione delle offerte e per l'effettivo accredito della cauzione: **28 settembre 2026 ore 12,30.**
- 3) udienza telematica di apertura delle buste ed eventuale inizio della gara: **29 settembre 2026 ore 10,00.**
- 4) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

5) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

salvo quanto meglio descritto sull'OFFERTA TELEMATICA

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA: Per ciascun Lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'offerta minima, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e recapito telefonico dell'offerente, indirizzo *email* ed elezione di domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria). Nell'ipotesi di persona coniugata, questi deve indicare il regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (agevolazioni che potranno essere richieste entro il momento del trasferimento).

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

SOCIETA' ED ALTRI ENTI: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, ed entro l'udienza dovrà essere prodotta copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente.

PARTECIPAZIONE DI MINORI: in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

PARTECIPAZIONE TRAMITE MANDATARIO SPECIALE: non è possibile fare l'offerta in busta telematica mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

OFFERTA TELEMATICA

- l'offerta, previa registrazione sul Portale, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita;
- all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle

imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo

anticipo rispetto al termine fissato. b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

COORDINATE IBAN DELLA PROCEDURA

Conto corrente intestato a "ES. IMM.RE R.G. N. 10/2023 TRIB. DI IVREA"

IT 73 Y 02008 30300 000107410183

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La ricezione delle offerte in busta telematica e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO) con le seguenti modalità: la cauzione pari al 10% dell'offerta dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il 28/09/2026. L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO).

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere accompagnata da cauzione accreditata sul conto della procedura e depositata entro il **28 settembre 2026** secondo le modalità meglio descritte *supra*. All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del

prezzo base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso che pervengano offerte plurime al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

IN CASO DI GARA tra gli offerenti essa avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

Le condizioni della gara (prezzo base, modalità, aumenti minimi) verranno comunque indicate dal Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'offerente).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo del prezzo dev'essere versato nei termini di cui sopra e nelle modalità indicate in avviso.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 Decreto Legislativo 1 settembre 1993 numero 385, profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, interessi e spese. Con avvertimento che se non provvede nel termine di cui sopra sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti con contestuale deposito della quietanza di pagamento.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere comunicato all'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione a mezzo *email* e/o previo contatto telefonico.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, così come in caso di mancata presentazione della dichiarazione ex art. 585 Comma IV c.p.c. ("Dichiarazione Antiriciclaggio"), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. Per ciascun pignoramento, il costo di cancellazione è pari a € 294,00. Per ciascuna ipoteca, salvo trattasi di ipoteca derivante da mutuo fondiario, sono necessari € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo oltre imposta ipotecaria, da calcolarsi come 0,5% del minor importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione. Si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli cancellabili con il decreto di trasferimento: ipoteca volontaria da mutuo fondiario iscritta in data 13/01/2006, Reg. Gen. 2081, Reg. Part. 462, con capitale garantito di € 540.000,00; ipoteca volontaria iscritta in data 07/02/2007, Reg. Gen. 7184, Reg. Part. 1489, con capitale garantito di € 540.000,00; ipoteca volontaria da mutuo fondiario iscritta in data 28/03/2007, Reg. Gen. 16850, Reg. Part. 3653, con capitale garantito di € 486.000,00; ipoteca volontaria da mutuo fondiario iscritta in data 27/12/2007, Reg. Gen. 70878, Reg. Part.

17292, con capitale garantito di € 360.000,00; ipoteca volontaria da mutuo fondiario iscritta in data 23/06/2008, Reg. Gen. 30255, Reg. Part. 6448, con capitale garantito di € 720.000,00; ipoteca legale iscritta in data 31/10/2008, Reg. Gen. 50462, Reg. Part. 10942, con capitale garantito di € 63.674,32; ipoteca volontaria da mutuo fondiario iscritta in data 14/11/2008, Reg. Gen. 53138, Reg. Part. 11525, con capitale garantito di € 360.000,00; ipoteca giudiziale iscritta in data 21/01/2009, Reg. Gen. 2692, Reg. Part. 366, con capitale garantito di € 58.000,00; pignoramento trascritto in data 09/02/2023, Reg. Gen. 5506, Reg. Part. 4156.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo di solito non superiore al 70 – 80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al Custode.

CUSTODIA

Il custode è l'Avv. Antonio Sconza (antonio.sconza@outlook.it: **tel. 0125.1891746**), cui gli interessati possono rivolgersi, per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita. Resta inteso che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ed inserito sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.reteaste.tv e unitamente all'avviso integrale e alla perizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato (mediante il

"soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità" Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e a spese del creditore precedente.

Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte verrà altresì eseguita la pubblicità sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

DISPONE

La comparizione telematica delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Maggiori informazioni al numero 0125.1891746 o all'indirizzo *email* antonio.sconza@outlook.it.

È altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al callcenter ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Ivrea, 16 giugno 2026

Avv. Antonio Sconza

