

Avv. Simone Pietro Buffo
C.so M. D'Azeglio 29 - 10015 Ivrea (To)
tel. 012548166 – cell. 3386833199
mail simonepietrobuffo@gmail.com
PEC avvsimonebuffo@puntopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA -

Sez. Esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 223/2024 + 170/2025, il professionista avvocato Simone Pietro Buffo, delegato dal G.E. Dr.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 22.05.2026 e successiva integrazione in data 22.06.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

PER IL GIORNO 10 NOVEMBRE 2026 ORE 10:00

(Gestore vendita Astalegale.net S.p.a. – portale www.spazioaste.it)

dei seguenti immobili suddivisi in n. 5 Lotti:

LOTTO N. 1

Villetta ubicata a SCIOLZE (TO) Via Tetti Grangia n. 15. Compendio immobiliare costituito da una villetta elevata a due piani fuori terra nella quale sono state ricavate due unità abitative, oltre ad un piano seminterrato (o interrato) nel quale sono collocati i vani accessori quali lavanderia, cantine, depositi, autorimessa, oltre deposito esterno, area pertinenziale, terreno adiacente e aree urbane. Detto compendio fa parte di un più ampio complesso immobiliare, costituito da tre villette (lotti 1, 2 e 3) edificate strutturalmente verso la fine degli anni '70 ed ultimate presumibilmente negli anni '80 – 90. Per raggiungere il bene occorre transitare su una strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia. La villetta individuata nel presente lotto n. 1 è collocata nella parte superiore, a nord, del complesso immobiliare, ed è raggiungibile dalla strada interna privata tramite cancello pedonale e carraio comuni di accesso al complesso. Di seguito la descrizione dei singoli beni costituenti il lotto.

Bene n. 1 – Villetta ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 4.

Alloggio in villetta così composto: al piano terreno, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone e vano scala.

Consistenza: mq 170 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 2 – Villetta ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 5.

Alloggio in villetta così composto: al piano primo (sottotetto), porzione abitabile con cucina (ex camera), bagno, disimpegno e porzioni impropriamente utilizzate a soggiorno e camera, ripostiglio, oltre ad un terrazzo accessibile anche da scala esterna.

Consistenza: mq 60 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 3 – Garage ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 6.

Ampio locale autorimessa con lavanderia/wc che occupa una porzione del piano seminterrato della villetta.

Consistenza: mq 31 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 4 – Deposito ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 7.

Locale di deposito (cantina) che occupa la porzione a nord-est del piano seminterrato della villetta.

Consistenza: mq 6 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 5 – Deposito ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 8.

Ampio locale indicato come cantina (tavernetta nella realtà) che occupa una porzione del piano seminterrato della villetta.

Consistenza: mq 13 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 6 – Deposito ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – F. 14 n. 413 sub. 9.

Locale di deposito esterno posto al piano seminterrato, quasi in adiacenza alla villetta (sul lato ovest di quest'ultima).

Consistenza: mq 4 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 7 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 15 – B.C.N.C. - F. 14 n. 413 sub. 10.

Bene comune non censibile (B.C.N.C.) consistente in cortile comune, scala al piano seminterrato, terreno e primo e centrale termica al piano seminterrato – comune ai subalterni 4-5-6-7-8-9.

Bene n. 8 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia– E.U. - F. 14 n. 413.

Ente urbano (E.U.) avente superficie pari a 1.210 mq, particella F. 14 n. 413 del C.T. poi trasportata al C.F. in quanto su parte di essa insistono gli edifici: comprende nella superficie sia il cortile sia il sedime dei fabbricati.

Bene n. 9 – Terreno ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 415.

Terreno agricolo della superficie catastale di 908 mq posto in aderenza (sul lato nord) al mappale n. 413 sopra descritto.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 10 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 409.

Piccola area urbana di 42 mq entrostante il complesso immobiliare formato dalle tre villette (lotti 1, 2, 3) e relative pertinenze, in uso a tutti gli aventi titolo. Su di essa insiste una tettoia abusiva, da demolire, con adiacente scala in cemento.

In comproprietà per pari quote (1/3) ai lotti 1, 2, 3.

Bene n. 11 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 410.

Area urbana di 446 mq costituente di fatto la strada privata interna di accesso alle tre villette del complesso immobiliare ed in uso a tutte. E' collocata quasi interamente entro la recinzione, salvo una piccola porzione antistante al cancello.

In comproprietà per pari quote (1/3) ai lotti 1, 2, 3.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

I beni ricadono in area normativa “*RE8I – Aree a capacità insediativa esaurita*” del P.R.G.C., art. 35 Tab. RE delle N.T.A., vigenti al momento di redazione della perizia di stima.

L'area è assoggettata ai vincoli del D.M. 01/08/1985 (L. 431/85 – cd. “Galassino”) per cui ogni intervento è da sottoporre al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SCIOLE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 4 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	4	A7	2	7 vani	156 mq	867,65 €	T	

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 5 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	5	A7	1	3,5 vani	78 mq	370,56 €	1	

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 6 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	6	C6	2	59	62 mq	155,4 €	S1	

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 7 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	7	C2	U	21	25 mq	27,11 €	S1	

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 8 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	8	C2	U	35	39 mq	45,19 €	S1	

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - F. 14 N. 413 SUB. 9 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	413	9	C2	U	11	17 mq	14,2 €	S1	

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.15 - B.C.N.C. - F. 14 N. 413 SUB. 10 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	413	10		E					T	

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - E.U. - F. 14 N. 413 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
14	413						1210			

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 415 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi		Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
14	415				Seminativo	2	908	7,03 €	4,22 €	

BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 409 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	409			F1		42 mq			T	

BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - - F. 14 N. 410 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	410			F1			446 mq		T	

COERENZE

Bene n. 1.

L'unità immobiliare, posta al piano terreno, confina con il F. 14 n. 413 sub 10 (parte) su tutti i lati.

Bene n. 2.

L'unità immobiliare, posta al piano primo, confina con il F. 14, n. 413 sub. 10 (parte) su tutti i lati.

Bene n. 3

L'u.i., al piano seminterrato, confina con il F. 14, n. 413 sub 8 e 10 (parte) e con terrapieno.

Bene n. 4.

L'u.i., al piano seminterrato, confina con il F. 14, n. 413 sub 8 e 10 (parte) e con terrapieno.

Bene n. 5.

L'u.i., al piano seminterrato, confina con il F. 14, n. 413 sub 6-7 e 10 (parte).

Bene n. 6.

L'u.i., al piano seminterrato, confina con il terrapieno su tutti i lati.

Bene n. 7

Il bene (ente comune), al piano terreno, confina con i mappali C.T. F. 14 nn. 223-411-410-414-402-415; nella porzione al piano seminterrato confina con il terrapieno e con il F. 14 n. 413, subb. 6-7-8; al piano primo con il F.14 n. 413 sub. 5.

Bene n. 8.

Il bene (ente comune) confina con i mappali 223-411-410-414-402-415, tutti del F.14.

Bene n. 9.

Il bene (terreno) confina con i mappali C.T. F. 14 nn. 223-413-416-166.

Bene n. 10.

Il bene (area urbana) confina con i mappali F.14 nn. 408-406-410.

Bene n. 11.

Il bene (area urbana) confina con i mappali 375-374-430-412-408-409-414-413-411, tutti del F. 14.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, riferisce lo Stimatore, è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi, analiticamente elencati a pag. 78 s. della perizia di stima. A titolo esemplificativo, lo Stimatore segnala: “*•modifiche nell'accesso (traslato da strada Tetti Garrone a via Tetti Grangia) e posizionamento dei fabbricati; •modifiche alle dimensioni e alle altezze esterne dei fabbricati; •aumenti dell'altezza all'imposta del tetto con conseguente variazione delle pendenze; •le altezze interne dei locali in trattazione sono difformi da quelle autorizzate (al P.T sono di mt 2,75 circa anziché 2,80 oltre al ribassamento a 2,47 in cucina - ex barbecue- e a mt 2,19 nel disimpegno; al P.1° mt 2,82 anziché 2,80 e min. mt 1,05 contro 1,20; al PSI 2,65 anziché 2,80); •modifiche volumetriche varie, sia in aumento che in diminuzione; •alterazioni prospettiche di vario tipo, ed in particolare nelle aperture, compresi lucernari nel tetto; •modifiche interne generalizzate, nelle delimitazioni dei locali, con alcune altezze non conformi ai requisiti di legge; •cambi d'uso non autorizzati e/o non consentibili, soprattutto in porzioni del sottotetto e del piano seminterrato; •realizzazione abusiva di locali pertinenziali esterni e altri manufatti; •possibili violazioni dei requisiti igienico-sanitari; •creazione di più unità immobiliari, anche abitative, senza idonea richiesta; il bene è stato impropriamente diviso in due alloggi, uno al piano terreno ed uno al piano primo; quest'ultimo ha altezze esigue in gran parte non abitabili. [...]. Parrebbero esserci inoltre irregolarità nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali e nei manufatti ivi presenti (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento e non, scale, percorsi, ecc.)”.*

Lo Stimatore rileva inoltre che “*•molteplici imprecisioni ed errori affliggono le pratiche edilizie*”.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 58 ss. e 78 s.).

Di tutte le suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Ai fini della sanatoria si renderà opportuno il totale rilievo dei beni.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36, 36-

bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore riguardante l'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E. (v. anche perizia di stima pagg. 79 ss.).

PRECISAZIONI

Lo Stimatore segnala (pag. 63 perizia) che una porzione del cancello carraio parrebbe collocata su parte del mappale n. 430 del F. 14 e che piccole porzioni di detto immobile siano ricomprese nel piazzale antistante e nel cortile. Detta particella risulta essere in comproprietà alle parti esegutate (1/3 ciascuna) ma non pignorata. Parimenti non pignorati risultano i mappali 374 e 360 del F. 14, in proprietà esclusiva di una delle parti esegutate ovvero di terzi, che costituiscono porzioni del piazzale antistante il cancello carraio. Ciò potrebbe determinare potenziali limitazioni o incertezze circa il diritto di accesso ai beni in esame.

Nell'atto di pignoramento risultano indicati gli *ex* subalterni 1 – 2 – 3, oggi soppressi e sostituiti dai subalterni 4-5-6-7-8-9-10.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni del complesso immobiliare composto dalle tre ville messe in vendita ai lotti 1– 2–3, quali ad esempio il cancelletto pedonale ed il cancello carraio di accesso, la strada e area interna (mappali 409 – 410), oltre a quelle riferite alla particella n. 413 desumibili dall'elaborato planimetrico.

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni ed indivisibili degli immobili come per legge, usi o regolamenti.

Non risulta la costituzione di un regolamento condominiale o altra regolamentazione delle spese.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Potrebbero sussistere vincoli o oneri condominiali riguardo le parti comuni del complesso. Da quanto riferito allo Stimatore (v. perizia, p. 80), le utenze esterne delle tre villette farebbero capo al lotto 3.

SERVITU'

Per raggiungere il bene occorre transitare sulla strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia del Comune di Sciolze.

Una porzione del cancello carraio, collocata sulla particella n. 430 del F. 14, non risulta pignorata.

Il trasferimento (v. anche *infra*) verrà disposto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e

ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile attualmente si trova.

Dagli accertamenti svolti dallo Stimatore, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene non deriva da detti titoli.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Non risultano titoli opponibili all'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura. E' facoltà dell'acquirente esonerare il Custode dalla liberazione.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

* * *

LOTTO N. 2

Villetta ubicata a SCIOLZE (TO) Via Tetti Grangia n. 16. Compendio immobiliare costituito da una villetta elevata a due piani fuori terra, composta da una unità abitativa al piano terreno e in parte al piano primo, con vani accessori al piano seminterrato (o interrato) e primo, autorimessa e locale di sgombero esterno al piano seminterrato, area pertinenziale con piscina interrata, un terreno adiacente e aree urbane. Nello specifico, l'abitazione è così composta: al piano terreno, ingresso, cucina/sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone e vano scala; al piano primo (sottotetto), bagno, cucina (anziché camera), porzioni di soffitta impropriamente utilizzate a soggiorno e camera oltre a un balcone e un terrazzo esterno (di fatto è stata impropriamente realizzata un'ulteriore unità abitativa); al piano seminterrato (o interrato), tavernetta, cantina, lavanderia, centrale termica, ripostiglio e locale di sgombero esterno. Detto compendio fa parte di un più ampio complesso immobiliare, costituito da tre villette (lotti 1, 2 e 3) edificate strutturalmente verso la fine degli anni '70 ed ultimate presumibilmente negli anni '80 – 90. Per raggiungere il bene occorre transitare su una strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia. La villetta individuata nel

presente lotto n. 2 è collocata a sud-est del complesso immobiliare, ed è raggiungibile dalla strada interna privata tramite i cancelli pedonale e carraio comuni di accesso all'intero complesso. Di seguito la descrizione dei singoli beni costituenti il lotto.

Bene n. 12 – Villetta ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 16 – F. 14 n. 411 sub. 2.

Villetta così composta: al piano terreno, ingresso, cucina/sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone e vano scala; al piano primo (sottotetto), da bagno, cucina (anziché camera), porzioni disoffitta impropriamente utilizzate a soggiorno e camera oltre a un balcone e un terrazzo esterno (di fatto è stata impropriamente realizzata un'ulteriore unità abitativa); al piano seminterrato (o interrato), tavernetta, cantina, lavanderia, centrale termica, ripostiglio e locale di sgombero esterno.

Consistenza: mq 259 circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 13 – Garage ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 16 – F. 14 n. 411 sub. 3.

Ampio locale autorimessa al piano seminterrato delle villetta.

Consistenza: mq 24,5.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 14 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 16 – B.C.N.C. - F. 14 n. 411 sub. 1.

Bene comune non censibile (B.C.N.C.) consistente in cortile, comune ai nn. 411 sub 2 e 411 sub 3.

Bene n. 15 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – E.U. - F. 14 n. 411.

Ente urbano (E.U.) avente superficie pari a 1.147 mq, ovvero della particella F.14 n. 411 del C.T. poi trasportata al C.F. in quanto su parte di essa insistono edifici; comprende pertanto nella propria superficie sia il cortile che il sedime dei fabbricati.

Bene n. 16 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 375.

Area urbana di 41 mq in adiacenza alla particella n. 411, dalla quale non risulta separata. Costituisce di fatto una parte del cortile.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

La particella n. 375, sul lato est è accorpata ad altra area di proprietà del medesimo debitore ovvero di terzi (n. 360), non frazionata e non pignorata, che pertanto non sarà oggetto di trasferimento pur

costituendo una piccola porzione del cortile.

Bene n. 17 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 408.

Area urbana di 212 mq in adiacenza alla particella n. 412 (v. *infra* bene 18) e dalla quale non risulta separata. Costituisce una porzione del cortile di proprietà esclusiva del debitore.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 18 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 412.

Piccola area urbana di 31 mq in adiacenza alla particella n. 408 sopra descritta.

Bene n. 19 – Terreno ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 431.

Piccola porzione di terreno di soli 5 mq in adiacenza alla particella n. 408.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 20 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 409.

Piccola area urbana di 42 mq entro il complesso immobiliare costituito dalle tre villette e pertinenze (lotti 1, 2, 3) in uso a tutti gli aventi titolo. Su di essa insiste una tettoia abusiva, da demolire, con adiacente scala in cemento.

In comproprietà per pari quote (1/3) alle tre parti eseguite.

Bene n. 21 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 410.

Area urbana di 446 mq costituente di fatto la strada privata interna di accesso alle tre villette del complesso immobiliare, in uso a tutte. E' collocata quasi completamente entro la recinzione, salvo una piccola porzione antistante al cancello carraio.

In comproprietà per pari quote (1/3) alle tre parti eseguite.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

I beni ricadono in area normativa “*RE81 – Aree a capacità insediativa esaurita*” del P.R.G.C., art. 35 Tab. RE delle N.T.A., vigenti al momento di redazione della perizia di stima.

L'area è assoggettata ai vincoli del D.M. 01/08/1985 (L. 431/85 – cd. “Galassino”) per cui ogni intervento è da sottoporre al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 12 - VILLETTA UBICATA A SCIOZZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.16 - F. 14 N. 411 SUB. 2 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	411	2	A7	2	9,5 vani	298 mq	1177,52 €	S1-T-1	

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.16 - F. 14 N. 411 SUB. 3 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	411	3	C6	2	45	49 mq	118,53 €	S1		

BENE N° 14 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.16 - B.C.N.C. - F. 14 N. 411 SUB. 1 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
14	411	1		E					T		

BENE N° 15 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - E.U. - F. 14 N. 411 **Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	411						1147				

BENE N° 16 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 375 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	375			F1			41 mq		T	

BENE N° 17 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 408 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	408			F1			212 mq		T	

BENE N° 18 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 412 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	412			F1			31 mq		T	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 431 **Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	431				Seminativo	3	5 mq	0,03 €	0,02 €		

BENE N° 20 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 409 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	409			F1			42 mq		T	

BENE N° 21 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 410 **Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	410			F1			446 mq		T		

COERENZE

Bene n. 12.

L'unità immobiliare posta al piano terreno confina con il F. 14 n. 411 sub 1 (cortile) su tutti i lati. Al piano seminterrato confina con terrapieno e con il F. 14 n. 411 sub. 3. Al piano primo prospetta su area cortilizia.

Bene n. 13.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato confina con il F. 14 n. 411 sub. 2 e sub 1 / terrapieno.

Bene n. 14.

Il bene a C.T. risulta confinare con i mappali F. 14 nn. 375, 410, 413, 223.

Bene n. 15.

Il bene confina al C.T. con i mappali F.14 nn. 375, 410, 413, 223.

Bene n. 16.

Il bene confina con i mappali F.14 nn. 360, 410, 411.

Bene n. 17.

L'area urbana confina con i mappali nn. 412, 431, 406, 409, 410 del F. 14.

Bene n. 18.

Il bene confina con i mappali nn. 430, 408, 410 del F. 14.

Bene n. 19

Il bene confina con i mappali nn. 430, 432, 408 del F. 14.

Bene n. 20.

Il bene confina con i mappali 408, 406, 410, tutti del F.14.

Bene n. 21.

Il bene confina con i mappali nn. 375, 374, 430, 412, 408, 409, 414, 413, 411, tutti del F. 14.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a parere dello Stimatore

è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi, analiticamente elencati a pag. 117 s. della perizia di stima e qui da intendersi richiamati. A titolo esemplificativo, lo Stimatore segnala: *“•modifiche nell’accesso (traslato da strada Tetti Garrone a via Tetti Grangia) e posizionamento dei fabbricati; •modifiche alle dimensioni e alle altezze esterne dei fabbricati; •aumenti dell’altezza all’imposta del tetto con conseguente variazione delle pendenze; •le altezze interne dei locali in trattazione sono difformi da quelle autorizzate (al P.T sono di mt 2,77-2,80 circa anziché 2,80 oltre al ribassamento a 2,69 in una camera e a mt 2,19 nel disimpegno; al P.1° mt 2,82 anziché 2,80 e min. mt 1,15 contro 1,20; al PSI 2,35 anziché 2,80); •modifiche volumetriche varie, sia in aumento che in diminuzione; •alterazioni prospettiche di vario tipo, ed in particolare nelle aperture, compresi lucernari nel tetto; •modifiche interne generalizzate, nelle delimitazioni dei locali, con alcune altezze non conformi ai requisiti di legge; •cambi d’uso non autorizzati e/o non consentibili, soprattutto in porzioni del sottotetto e del piano seminterrato; •realizzazione abusiva di locali pertinenziali esterni e altri manufatti; •possibili violazioni dei requisiti igienico-sanitari; [...]. Parrebbero esserci inoltre irregolarità nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali e nei manufatti ivi presenti (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento e non, scale, percorsi, ecc.)”*.

Lo Stimatore segnala altresì che *“molteplici imprecisioni ed errori affliggono le pratiche edilizie”*.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima.

Delle suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Ai fini della sanatoria si renderà opportuno il totale rilievo dei beni.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore riguardante l’immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Esiste certificazione energetica dell’immobile / A.P.E. (emissione 14.01.2025, valido sino al 31.12.2026, classe energetica D).

PRECISAZIONI

Lo Stimatore segnala (pag. 101 s. perizia) che una porzione del cancello carraio parrebbe collocata su parte del mappale n. 430 del F. 14 e che piccole porzioni di detto immobile siano ricomprese nel piazzale antistante e nel cortile. Detta particella risulta essere in comproprietà alle parti eseguite (1/3

ciascuna) ma non è pignorata. Parimenti non pignorati risultano i mappali 374 e 360 del F. 14, in proprietà esclusiva di una delle parti esegutate ovvero di terzi, che costituiscono porzioni del piazzale antistante il cancello carraio. Ciò potrebbe determinare potenziali limitazioni o incertezze circa il diritto di accesso ai beni in esame.

La parte più a est del cortile privato compresa entro la recinzione grava su una porzione della particella adiacente, n. 360 del F. 14, anch'essa di proprietà del debitore o di terzi, non frazionata e non pignorata, che pertanto non sarà oggetto di trasferimento immobiliare sebbene allo stato di fatto costituisca una piccola parte dell'area cortilizia.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni del complesso immobiliare composto dalle tre ville messe in vendita ai lotti 1 – 2 – 3, quali ad esempio il cancelletto pedonale ed il cancello carraio di accesso, la strada e area interna (mappali 409 – 410).

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni ed indivisibili degli immobili come per legge, usi o regolamenti.

Non risulta la costituzione di un regolamento condominiale o altra regolamentazione delle spese.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Potrebbero sussistere vincoli o oneri condominiali con riguardo alle parti comuni del complesso. Da quanto riferito allo Stimatore, le utenze esterne delle tre villette farebbero capo al lotto 3.

SERVITU'

Per raggiungere il bene occorre transitare sulla strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia del Comune.

Una porzione del cancello carraio pare collocata sulla particella n. 430 del F. 14, non pignorata.

Il trasferimento (v. anche *infra*) verrà disposto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile attualmente si trova.

Dagli accertamenti svolti dallo Stimatore, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene non deriva da detti titoli.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Non risultano titoli opponibili all'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura. E' facoltà dell'acquirente esonerare il Custode dalla liberazione.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

LOTTO N. 3

Villetta ubicata a SCIOLZE (TO) Via Tetti Grangia n. 17. Compendio immobiliare costituito da una villetta elevata a due piani fuori terra composta da una unità abitativa al piano terreno e in parte al piano primo, con vani accessori al piano seminterrato (o interrato) e primo, autorimessa, locale di sgombero esterno al piano seminterrato, area pertinenziale con piscina interrata, terreni adiacenti e aree urbane. Nello specifico, l'unità immobiliare è così composta: al piano terreno, ingresso, cucina/sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone e vano scala; al piano primo (sottotetto), camera, bagno, porzione di soffitta impropriamente utilizzata a soggiorno, ripostiglio, oltre a un balcone e a un terrazzo esterno, al piano seminterrato (o interrato), tavernetta, cantina, lavanderia, centrali termiche e un locale di sgombero esterno.

Detto compendio fa parte di un più ampio complesso immobiliare, costituito da tre villette (lotti 1, 2 e 3) edificate strutturalmente verso la fine degli anni '70 ed ultimate presumibilmente negli anni '80 – 90. Per raggiungere il bene occorre transitare su una strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia. La villetta individuata nel presente lotto n. 3 è collocata nella parte centrale, a sud-ovest del complesso immobiliare, ed è raggiungibile dalla strada interna privata tramite cancello pedonale e carraio comuni di accesso al complesso.

Di seguito la descrizione dei singoli beni costituenti il lotto.

Bene n. 22 – Villetta ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 17 – F. 14 n. 414 sub. 2.

Alloggio in villetta così composto: al piano terreno, ingresso, cucina/sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone e vano scala; al piano primo (sottotetto),

camera, bagno, porzione di soffitta impropriamente utilizzata a soggiorno, ripostiglio, oltre a un balcone e a un terrazzo esterno, al piano seminterrato (o interrato), tavernetta, cantina, lavanderia, centrali termiche e un locale di sgombero esterno.

Consistenza abitazione: 263 mq circa.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 23 – Garage ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 17 – F. 14 n. 414 sub. 3.

Ampio locale ad uso autorimessa che occupa una porzione del piano seminterrato della villetta.

Consistenza: mq 25.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 24 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia n. 17 – B.C.N.C. - F. 14 n. 414 sub. 1.

Bene comune non censibile (B.C.N.C.) consistente in cortile, comune ai nn. 414 sub. 2 e 414 sub 3.

Bene n. 25 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 402.

Area urbana avente superficie pari a 3020 mq, collocata in adiacenza alla particella 414. Di fatto è un terreno scosceso, principalmente a prato, con alcuni alberi.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 26 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 406.

Area urbana avente superficie di 588 mq, collocata in adiacenza alla particella 414. Di fatto costituisce una porzione di cortile.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 27 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – E.U. - F. 14 n. 414.

Trattasi di ente urbano (E.U.) di superficie 1143 mq, ovvero della particella F.14 n. 414 del C.T. poi trasportata al C.F. in quanto su parte di essa insistono dei fabbricati. Comprende nella propria superficie sia il sedime del cortile sia il sedime dei fabbricati.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata

Gli enti urbani sono privi di intestazione catastale e pertanto non volturabili.

Bene n. 28 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia– E.U. - F. 14 n. 402.

Trattasi di ente urbano (E.U.) della superficie di 3020 mq, ovvero della particella F.14 n. 402 del C.T., ora censita al C.F. ed ivi individuata come F. 14 n. 402. Di fatto coincide e risulta quindi essere lo

stesso immobile già trattato come bene n. 25.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Gli enti urbani sono privi di intestazione catastale e peranto non volturabili.

Bene n. 29 – Ente comune ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – E.U. - F. 14 n. 406.

Trattasi di ente urbano (E.U.), ovvero della particella F.14 n. 406 del C.T., ora censita al C.F. ed ivi individuata come F. 14 n. 406. Di fatto coincide e risulta quindi essere lo stesso immobile già trattato ed individuato come bene n. 26.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Gli enti urbani sono privi di intestazione catastale e peranto non volturabili.

Bene n. 30 – Terreno ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 416.

Terreno agricolo della superficie catastale di 1234 mq posto in aderenza (sul lato nord) al mappale 402 sopra descritto.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 31 – Terreno ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 418.

Piccolo terreno agricolo della superficie catastale di 3 mq.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 32 – Terreno ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia - F. 14 n. 432.

Piccolo terreno agricolo della superficie catastale di 13 mq.

In piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

Bene n. 33 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 409.

Area urbana di 42 mq entrostante al complesso immobiliare costituito dalle tre villette e relative pertinenze, in uso a tutti gli aventi titolo (lotti 1, 2, 3). Su di essa insiste una tettoia abusiva da demolire, con adiacente scala in cemento.

In comproprietà per pari quote (1/3) alle tre parti debtrici esegutate (lotti 1, 2, 3).

Bene n. 34 – Area urbana ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Grangia – F. 14 n. 410.

Area urbana di 446 mq costituente di fatto la strada privata interna di accesso alle tre villette del complesso immobiliare, in uso a tutte. E' collocata quasi interamente entro la recinzione, salvo una piccola porzione antistante al cancello carraio.

In comproprietà per pari quote (1/3) alle parti debtrici esegutate (lotti 1, 2, 3).

DESTINAZIONE URBANISTICA.

I beni ricadono in area normativa “*RE81 – Aree a capacità insediativa esaurita*” del P.R.G.C., art. 35

Tab. RE delle N.T.A., vigenti al momento di redazione della perizia di stima.

L'area è assoggettata ai vincoli del D.M. 01/08/1985 (L. 431/85 – cd. “Galassino”) per cui ogni intervento è da sottoporre al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 22 - VILLETTA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.17 - F. 14 N. 414 SUB. 2 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	414	2	A7	2	9,5 vani	300 mq	1177,52 €	S1-T-1	

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.17 - F. 14 N. 414 SUB. 3 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	414	3	C6	2	45	50 mq	118,53 €	S1	

BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA N.17 - B.C.N.C. - F. 14 N. 414 SUB. 1 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Zona Cens.	Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	414	1		E					T	

BENE N° 25 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 402 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Zona Cens.	Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	402			F1			3020 mq		T	

BENE N° 26 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 406 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Zona Cens.	Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	406			F1			588 mq		T	

BENE N° 27 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - E.U. - F. 14 N. 414 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	414						1143			

BENE N° 28 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - E.U. - F. 14 N. 402 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi					Dati di classamento					
---------------------	--	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	402						3020			

BENE N° 29 - ENTE COMUNE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - E.U. - F. 14 N. 406 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	406						588			

BENE N° 30 - TERRENO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 416 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	416				Seminativo	2	1234	9,56 €	5,74 €	

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 418 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	418				Vigneto	2	3	0,03 €	0,02 €	

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 432 Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	432				Seminativo	3	13	0,09 €	0,06 €	

BENE N° 33 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - F. 14 N. 409 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
14		409			F1			42 mq		T	

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRANGIA - - F. 14 N. 410

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
14		410			F1			446 mq		T	

COERENZE

Bene n. 22.

L'unità immobiliare posta al piano terreno confina con il F. 14 n. 414 sub 1 (cortile) e con il mappale n. 402. Il piano seminterrato confina con terrapieno e con il F. 14 n. 414 sub. 3. Il piano primo prospetta sull'area cortilizia.

Bene n. 23.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato confina con il F. 14 n. 414 sub 2 e sub 1/terrapieno.

Bene n. 24

Il bene, ente comune a C.T., confina con i mappali 410, 406, 402, 413, tutti del F. 14.

Bene n. 25.

Il bene, area urbana, confina con i mappali 414, 406, 418, 403, 404, 405, 401, 416, 413, tutti del F. 14.

Bene n. 26.

Il bene, area urbana, confina con i mappali 409, 408, 432, 407, 402, 414, tutti del F. 14.

Bene n. 27.

Il bene, ente comune, confina al C.T. con i mappali nn. 410, 406, 402, 413, tutti del F. 14.

Bene n. 28

Il bene, ente comune, confina al C.T. con i mappali nn. 414, 406, 418, 403, 404, 405, 401, 416, 413, tutti del F. 14.

Bene n. 29.

Il bene, ente comune, confina con i mappali nn. 409, 408, 432, 407, 402, 414, tutti del F.14.

Bene n. 30.

Il bene (terreno) confina con i mappali C.T. F. 14 nn. 402, 280, 166, 415.

Bene n. 31.

Il bene (terreno) confina con i mappali C.T. F. 14 nn. 422, 419, 402.

Bene n. 32.

Il bene (terreno) confina al C.T. con i mappali nn. 430, 406, 431, tutti del F. 14.

Bene n. 33.

Il bene (area urbana) confina con i mappali nn. 408, 406, 410, tutti del F. 14.

Bene n. 34.

Il bene (area urbana) confina con i nn. 375, 374, 430, 412, 408, 409, 414, 413, 411, tutti del F. 14.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di

valutazione, analiticamente elencate a pag. 162 s. della perizia di stima con particolare riguardo ai beni n. 22, 23 e 24, qui da intendersi integralmente richiamate. Lo Stimatore segnala: “*•modifiche nell’accesso (traslato da strada Tetti Garrone a via Tetti Grangia) e posizionamento dei fabbricati; •modifiche alle dimensioni e alle altezze esterne dei fabbricati; •aumenti dell’altezza all’imposta del tetto con conseguente variazione delle pendenze; •le altezze interne dei locali in trattazione sono difformi da quelle autorizzate (al P.T sono di mt 2,77 circa anziché 2,80 oltre al ribassamento a mt 2,19 nel disimpegno; al P.1° mt 2,84 anziché 2,80 e min. mt 1,10-1,15 contro 1,20; al PSI 2,59 anziché 2,80); •modifiche volumetriche varie, sia in aumento che in diminuzione; •alterazioni prospettiche di vario tipo, ed in particolare nelle aperture, compresi lucernari nel tetto; •modifiche interne generalizzate, nelle delimitazioni dei locali, con alcune altezze non conformi ai requisiti di legge; •cambi d’uso non autorizzati e/o non consentibili, soprattutto in porzioni del sottotetto e del piano seminterrato; •realizzazione abusiva di locali pertinenziali esterni (es. tettoia sul mappale n. 414 da demolire) e altri manufatti; •possibili violazioni dei requisiti igienico-sanitari; [...] Parrebbero esserci inoltre irregolarità nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali e nei manufatti ivi presenti (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento e non, scale, percorsi, ecc.)”.*

Lo Stimatore segnala inoltre che “*•molteplici imprecisioni ed errori affliggono le pratiche edilizie*”.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 139 ss.).

Di tutte le suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Ai fini della sanatoria si renderà opportuno il rilievo totale dei beni.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Non esiste certificazione energetica dell’immobile / A.P.E.

PRECISAZIONI

Lo Stimatore segnala (pag. 144 perizia) che una porzione del cancello carraio parrebbe collocata su parte del mappale n. 430 del F. 14, e che piccole porzioni di detto immobile siano ricomprese nel piazzale antistante e nel cortile. Detta perticella risulta essere in comproprietà alle parti eseguite, ma non pignorata. Parimenti non pignorati risultano i mappali 374 e 360 del F. 14, in proprietà esclusiva

di una delle parti esegutate o di terzi, che costituiscono porzioni del piazzale antistante il cancello carraio. Ciò potrebbe determinare potenziali limitazioni o incertezze circa il diritto di accesso ai beni in esame.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni del complesso immobiliare composto dalle tre ville messe in vendita ai lotti 1 – 2 – 3, quali ad esempio il cancelletto pedonale ed il cancello carraio di accesso, la strada e area interna (mappali 409 – 410).

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni ed indivisibili degli immobili come per legge, usi o regolamenti.

Non risulta la costituzione di un regolamento condominiale o altra regolamentazione delle spese.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Potrebbero sussistere vincoli o oneri condominiali con riguardo alle parti comuni del complesso. Da quanto riferito allo Stimatore, le utenze esterne delle tre villette farebbero capo al lotto 3.

SERVITU'

Per raggiungere il bene occorre transitare sulla strada che si snoda su varie proprietà di terzi nella regione Tetti Grangia del Comune.

Una porzione del cancello carraio è collocata sulla particella n. 430 del F. 14, non pignorata.

Il trasferimento (v. anche *infra*) verrà disposto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile attualmente si trova.

Dagli accertamenti svolti dallo Stimatore, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene non deriva da detti titoli.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Non risultano titoli opponibili all'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice esegutata e dal suo nucleo familiare. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i

tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura. E' facoltà dell'acquirente esonerare il Custode dalla liberazione.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

* * *

LOTTO N. 4

Complesso immobiliare industriale/artigianale composto da tre laboratori e una tettoia ubicato in Sciolze (TO) Via Tetti Gribaudo n. 5.

I beni che compongono il complesso immobiliare (lotto n. 4) sono a loro volta parte di un più ampio compendio, le cui ulteriori porzioni non sono oggetto di esecuzione. Le unità in vendita (beni 35, 36, 37, 38) sono state edificate in varie epoche a partire dalla fine degli anni '70 e si compongono di tre distinti laboratori e di una tettoia ad uso artigianale, formanti un unico corpo, oltre a corte antistante, collocati al piano seminterrato/terreno.

Di seguito la descrizione dei singoli beni costituenti il lotto.

Bene n. 35 – Laboratorio ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 127 sub. 108.

Laboratorio per arti e mestieri di circa 200 mq, realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di interventi nei primi anni 2000 nonché di rifacimento della copertura in epoca abbastanza recente (si presume nel 2016). L'unità immobiliare è collocata al piano seminterrato e costituita da un unico locale ad uso laboratorio.

In piena proprietà (1/1) della parte eseguita.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Bene n. 36 – Laboratorio ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 127 sub. 109.

Laboratorio per arti e mestieri di circa 200 mq, realizzato alla fine degli anni '70 ed oggetto di interventi nei primi anni 2000 nonché di rifacimento della copertura in epoca recente (si presume nel 2016). L'unità immobiliare è collocata al piano seminterrato e costituita da un grande locale ad uso laboratorio all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano laboratorio (ufficio) ed un wc con anti-wc antistante.

In piena proprietà (1/1) della parte eseguita.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Bene n. 37 – Laboratorio ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 127 sub. 110.

Laboratorio per arti e mestieri di circa 200 mq, realizzato alla fine degli anni '80 ed ultimato agli inizi degli anni 2000, di forma stretta e allungata. L'unità immobiliare è collocata al piano seminterrato e costituita da un locale ad uso laboratorio, un ripostiglio e un wc.

In piena proprietà (1/1) della parte eseguita.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

Bene n. 38 – Tettoia ubicata a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 127 sub. 111.

Tettoia aperta di circa 70 mq, realizzata verso la fine degli anni 2000, addossata sul proprio lato nord al laboratorio descritto al punto precedente. L'unità immobiliare è collocata al piano terreno e costituita da una tettoia aperta.

In piena proprietà (1/1) della parte eseguita.

La vendita non è soggetta ad I.V.A..

DESTINAZIONE URBANISTICA.

I beni ricadono in area normativa “IE – Aree per impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati” del P.R.G.C., art. 42 Tab. IE delle N.T.A., vigenti al momento di redazione della perizia di stima.

L'area è assoggettata ai vincoli del D.M. 01/08/1985 (L. 431/85 – cd. “Galassino”) per cui ogni intervento è da sottoporre al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 35 - LABORATORIO UBICATO A SCIOLE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 127 SUB. 108

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	108	C3	U	164	187 mq	542,07 €	S1	

BENE N° 36 - LABORATORIO UBICATO A SCIOLE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 127 SUB. 109

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	109	C3	U	171	198 mq	565,21 €	S1	

BENE N° 37 - LABORATORIO UBICATO A SCIOLE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 127 SUB. 110

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	110	C3	U	174	216 mq	575,13 €	T	

BENE N° 38 - TETTOIA UBICATA A SCIOLE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 127 SUB. 111

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	127	111	C7	U	68	72 mq	73,75 €	T	

COERENZE

Bene n. 35.

L'unità immobiliare confina con le particelle C.F. n. 127 subb. 109, 4 (a due lati), 110, 105, tutte del F. 14.

Bene n. 36.

L'unità immobiliare confina tra l'altro con le particelle C.F. n. 127 subb. 4 (a due lati), 108, tutte del F. 14.

Bene n. 37

L'unità immobiliare confina tra l'altro con le particelle C.F. n. 127 subb. 108, 4, 111, 105, tutte del F. 14.

Bene n. 38

L'unità immobiliare confina con le particelle C.F. n. 127 subb. 4 (su 3 lati), 110, tutte del F. 14.

PRECISAZIONI

Bene n. 35

Si richiama il contenuto della perizia di stima (pag. 174), in cui risultano evidenziate alcune criticità correlate alle modalità di trasmissione dei beni eseguiti, sempre appartenuti a soggetti legati da vincoli familiari, per cui i confini reali tra le singole proprietà non sono mai stati chiaramente definiti e rispettati, e risultano difficilmente rilevabili sul posto. Lo Stimatore segnala in particolare:

“- L'accesso ai beni oggetto di stima avviene mediante una stradina, non riportata sulla mappa catastale e che si presume ad uso privato poiché conduce esclusivamente ai beni in trattazione, che si sviluppa sulle particelle F. 14 nn. 239, 126 anch'esse di proprietà di [...], ma estranee alla procedura esecutiva (e non pignorabili in quanto l'esecutata risulta soltanto datrice di ipoteca). Tale situazione potrebbe determinare potenziali limitazioni o incertezze in ordine al diritto di accesso ai beni in esame.

È altresì presente un ulteriore tracciato viario, pressoché rettilineo caratterizzato da accentuata pendenza che consente il collegamento ai beni in oggetto. Detto percorso insiste su parte dei mappali nn. 135, 239, 126, risultando solo nel tratto finale ricadente sulla particella n. 127; gli eseguiti riferiscono che tale collegamento non sia a disposizione dei laboratori/tettoia in oggetto, ed effettivamente presenta due cancelli di chiusura.

- Il cortile F. 14 n. 127 sub. 4 non è stato espressamente pignorato, ma trattandosi di pertinenza dovrebbe seguire la sorte del bene principale; di fatto è costituito da porzioni poste su due distinti livelli; una parte

accessibile direttamente dalla via, conduce ad una porzione di cortile posto ad altezza superiore rispetto ai beni eseguiti, mentre l'altra porzione è posta allo stesso livello di questi. Le due porzioni non sono però direttamente collegate tra loro, se non transitando attraverso il sub. 105 non pignorato e la stradina rettilinea suddetta, per cui detta situazione potrebbe creare criticità relativamente alla fruizione degli spazi esterni comuni.

-La porzione di edificio costituita dai subalterni oggetto della procedura, nel suo insieme, viene erroneamente indicata, sia nell'estratto di mappa catastale che nell'elaborato planimetrico, con dimensioni molto inferiori rispetto alla realtà; ne andrà effettuata la correzione; inoltre una porzione del sub. 109 (angolo sud-est) parrebbe rientrare nella proprietà confinante di terzi (mappale n. 297 del F. 14).

- Una porzione del piazzale antistante ai beni staggiti (porzione del sub.4) risulta a sbalzo e quindi posta al di sopra di una porzione dei mappali nn. 125-126 del F. 14 di proprietà [del terzo datore di ipoteca] , non oggetto di pignoramento.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.

Bene n. 35

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. perizia, pag. 183), a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione, analiticamente elencati a pag. 183 s. della perizia di stima.

Lo Stimatore segnala: “*•modifiche alle dimensioni e alle altezze esterne dei fabbricati; •le altezze interne dei locali sono in alcuni casi difformi da quelle autorizzate; •modifiche volumetriche varie; •alterazioni prospettiche di vario tipo; •modifiche interne generalizzate, nelle delimitazioni dei locali; •cambi d'uso non autorizzati; •scorporo di un bene in più unità immobiliari, con esecuzione di opere; •possibili violazioni delle distanze dai confini e dai fabbricati; [...] Parrebbero esserci inoltre irregolarità nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali e nei manufatti ivi presenti (pavimentazioni, recinzioni, scale, muri di contenimento e non, percorsi, ecc...)*”.

Lo Stimatore segnala inoltre che “*•molteplici imprecisioni ed errori affliggono le pratiche edilizie*”.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 184).

Di tutte le suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Ai fini della sanatoria si renderà opportuno il rilievo totale dei beni.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore.

Bene n. 36

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. perizia, pag. 183), a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione, analiticamente elencati a pag. 183 s. della perizia di stima, qui da intendersi integralmente richiamati e ritrascritti. Si richiama nel dettaglio quanto già evidenziato per il bene n. 35. Delle suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 184).

Bene n. 37

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. perizia, pag. 183), a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione, analiticamente elencati a pag. 183 s. della perizia di stima, qui da intendersi integralmente richiamati e ritrascritti. Si richiama nel dettaglio quanto già evidenziato per il bene n. 35. Delle suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 184).

Bene n. 38

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. perizia, pag. 183), a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione, analiticamente elencati a pag. 183 s. della perizia di stima, qui da intendersi integralmente richiamati e ritrascritti. Si richiama nel dettaglio quanto già evidenziato per il bene n. 35.

Delle suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 184).

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore riguardante l'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Bene n. 35

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E. Non richiesta per questa tipologia di bene.

Bene n. 36

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E. Non richiesta per questa tipologia di bene.

Bene n. 37

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E. Non richiesta per questa tipologia di bene.

Bene n. 38

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E. Non richiesta per questa tipologia di bene.

PARTI COMUNI – VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti parti comuni del complesso edilizio quali ad es. il sub. 4 B.C.N.C. (corte).

Detto cortile B.C.N.C. è comune ai subb. 105-106-107 (non pignorati e concessi in comodato a terzi) ed ai subb. 108-109-110-111 interessati dalla procedura e venduti nel presente lotto n. 4.

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indisibili degli immobili e degli impianti, come per legge, regolamenti, usi o consuetudini.

Si segnala la possibile presenza di vincoli e oneri condominiali afferenti alle parti comuni del complesso immobiliare. Tra queste lo Stimatore segnala, a titolo esemplificativo, l'impianto idrico.

Non risulta la costituzione di un regolamento condominiale o altra regolamentazione delle spese.

SERVITU'

Per raggiungere il bene occorre transitare sulla stradina asfaltata non riportata in mappe e non pignorata, di proprietà del terzo datore di ipoteca (v. sopra, par. "*PRECISAZIONI*").

Il trasferimento (v. anche infra) verrà disposto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione

giuridica in cui l'immobile attualmente si trova.

Dagli accertamenti svolti dallo Stimatore, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene non deriva da detti titoli.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile può reputarsi libero ai fini della vendita. Alla data di redazione del primo avviso di vendita risultava pressoché ultimata la sua liberazione spontanea da parte della conduttrice, che l'occupava in virtù di contratto di locazione commerciale ("6+6") opponibile alla procedura con decorrenza 01.07.2022 e scadenza 30.06.2028. La conduttrice si è avvalsa della facoltà di recedere anticipatamente dal contratto nel mese di gennaio 2026 ed è tenuta a liberare il bene entro il 31.07.2026. Si informano gli interessati all'acquisto che il canone di locazione commerciale risultava concordato in € 1.000,00 mensili oltre adeguamenti ISTAT.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile verrà consegnato libero all'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi. Alla data di redazione del primo avviso di vendita il capannone risultava pressoché libero da cose. L'area cortilizia era invece ancora parzialmente ingombra di rifiuti che verranno spontaneamente asportati dalla conduttrice entro il 17.07.2026 (data concordata con il custode per la consegna delle chiavi del capannone libero) e comunque entro il 31.07.2026.

In ogni caso, il bene verrà liberato dal Custode senza oneri dell'acquirente ai sensi dell'art. 560 c.p.c.. E' facoltà dell'acquirente esonerare il Custode dalla liberazione.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

* * *

LOTTO N. 5

Fabbricato residenziale composto di n. 4 alloggi, garage e deposito (cabina elettrica) , siti in SCIOLZE (TO) Via Tetti Gribaudo n. 5. Il compendio immobiliare messo in vendita costituisce nell'insieme un fabbricato residenziale entrostante a cortile, avente tipologia di villetta, ora plurifamigliare essendo stati ricavati al suo interno quattro alloggi. Il fabbricato, edificato presumibilmente alla fine degli anni '60, è stato nel tempo oggetto di vari interventi edilizi. Risulta elevato a tre piani fuori terra oltre a porzioni al piano seminterrato, anche posizionate esternamente al

perimetro dello stesso. L'edificio è così costituito: al piano terreno, nella porzione verso nord, sono presenti il vano scala di accesso ai piani superiori con pertinenze dell'alloggio posto al piano 1° (sub. 5) e l'autorimessa (sub. 1), mentre verso sud si trova l'alloggio (sub. 6) con accesso autonomo e due porticati; al piano primo si trovano, verso nord l'alloggio già citato (sub. 5) e, verso sud, altro alloggio (sub. 7) accessibile da scala esterna; al piano sottotetto è ricavato l'alloggio mansardato (sub. 8) accessibile dalla scala interna. Vi sono inoltre, al piano S1, altri manufatti (vani ad uso deposito/cantina) tutti pertinenziali all'alloggio sub. 5. Di seguito la descrizione dei beni che compongono il lotto:

Bene n. 39. Appartamento ubicato a Sciolze (TO) Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub. 5.

Appartamento facente parte del fabbricato residenziale così composto: al piano terreno, ingresso, disimpegno, lavanderia, ripostigli e vano scala; al piano primo, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, due bagni, tre ripostigli e due terrazzi; al piano seminterrato/interrato, due cantine, sgombero, deposito, due ripostigli (ex legnaia).

Consistenza: 172 mq circa.

Diritti in vendita – Piena proprietà (1/1) gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite (nato nel 1939) ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c..

Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima.

Bene n. 40 – Appartamento ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub. 6.

Appartamento facente parte del fabbricato residenziale così composto: al piano terreno, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Consistenza: 53 mq.

Diritti in vendita – Piena proprietà (1/1) della parte debitrice eseguita.

Bene n. 41 – Appartamento ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub.7.

Appartamento facente parte del fabbricato residenziale così composto: al piano primo, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e terrazzo.

Consistenza: 92 mq circa.

Diritti in vendita: Piena proprietà (1/1) della parte debitrice eseguita.

Bene n. 42 – Garage ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub. 1.

Autorimessa facente parte del fabbricato residenziale: al piano terreno composta da un unico vano.

Consistenza: 20 mq circa.

Diritti in vendita – Piena proprietà (1/1) gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite (nato nel 1939) ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c..

Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima.

Bene n. 43 – Deposito ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub. 9.

L'unità immobiliare è una cabina elettrica censita impropriamente come deposito (Cat. C/2) anziché correttamente in categoria D/1.

Risulta edificata alla fine degli anni '70 sulla particella n. 135 come edificio a torre, con base quadrata, a due piani fuori terra.

Diritti in vendita – Piena proprietà (1/1) gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite (nato nel 1939) ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c..

Si dà altresì atto che il bene, pur formalmente accatastato quale deposito è in realtà una cabina Enel e che (v. anche perizia di stima, pag. 202) nonostante le ricerche non è stato possibile individuare in forza di quale atto il bene sia stato edificato e risulti nella disponibilità di Enel.

Delle suddette circostanze si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima.

Bene n. 44 – Appartamento ubicato a Sciolze (TO) – Via Tetti Gribaudo n. 5 – F. 14 n. 135 sub. 8.

Appartamento facente parte del fabbricato residenziale così composto: al piano secondo (sottotetto/mansardato, terzo piano fuori terra), ampio soggiorno con terrazzo, cucina, due camere di cui una con un piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno e tre intercapedini con altezze esigue.

Consistenza: 131 mq circa.

Diritti in vendita: Piena proprietà (1/1) della parte debitrice esecutata.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

I beni ricadono in area normativa “IE 10 – Aree per impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati” del P.R.G.C., art. 42 Tab. IE delle N.T.A., vigenti al momento di redazione della perizia di stima. L'area è assoggettata ai vincoli del D.M. 01/08/1985 (L. 431/85 – cd. “Galassino”) per cui ogni intervento è da sottoporre al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 39 - APPARTAMENTO UBICATO A SCIOZZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 5

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	135	5	A7	1	7 vani	170 escluse	741,12 €	S1-T-1	0

aree
scoperte 164
mq

BENE N° 40 - APPARTAMENTO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 6

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Categori a	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Classe	Consiste nza				
	14	135	6	A7	1	5 vani	106 escluse aree scoperte 106 mq	529,37 €	T	

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 7

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Categori a	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Classe	Consiste nza				
	14	135	7	A7	1	4 vani	90 escluse aree scoperte 80 mq	423,49 €	1	

BENE N° 42 - GARAGE UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Categori a	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Classe	Consiste nza				
	14	135	1	C6	2	37	41 mq	97,46 €	T	

BENE N° 43 - DEPOSITO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 9 Catasto

fabbricati (CF)

Dati identificativi				Zona Cens.	Categori a	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to
Sezione	Foglio	Part.	Sub.			Classe	Consiste nza				
	14	135	9		C2	U	30		38,73 €	T	

BENE N° 44 - APPARTAMENTO UBICATO A SCIOLZE (TO) - VIA TETTI GRIBAUDO N.5 - F. 14 N. 135 SUB. 8

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Categori a	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffa to
Sezione	Foglio	Part.	Sub.		Classe	Consiste nza				
	14	135	8	A2	2	4,5 vani	132 escluse aree scoperte 127 mq	383,47 €	2	

COERENZE

Bene n. 39.

L'unità immobiliare (appartamento Piani S1-T-1) confina: al piano primo con F. 14 n. 135 sub 7 e aria corte sui restanti lati; al piano terreno con F.14 n. 135 sub. 1, sub. 6 e sub. 4; al piano seminterrato con terrapieno e con sub. 4.

Il mappale n. 135 del F.14 confina con i mappali nn. 127, 239, 139, 240 , tutti del F. 14, e la strada.

Bene n. 40.

L'unità immobiliare (appartamento PT) confina con il F. 14 n. 135 sub. 1, sub. 5 e con il cortile sui restanti lati.

Bene n. 41.

L'unità immobiliare (appartamento P1) confina con il F. 14 n. 135 sub. 5 e con aria corte sui restanti lati.

Bene n. 42.

L'unità immobiliare (garage) confina con il F. 14 n. 135 sub. 5, sub. 6 e con il cortile.

Bene n. 43.

L'unità immobiliare (deposito) confina con il F. 14 n. 135 sub. 4 (cortile) su tutti i lati.

Bene n. 44.

L'unità immobiliare (appartamento P3 - mansardato) confina con aria cortile su tutti i lati.

PRECISAZIONI

Si richiama innanzitutto il contenuto della perizia di stima (pag. 201), in cui risultano evidenziate alcune criticità correlate alle modalità di trasmissione dei beni, sempre appartenuti a soggetti legati da vincoli familiari, per cui i confini reali tra le singole proprietà non sono mai stati chiaramente definiti e rispettati, e risultano difficilmente rilevabili sul posto. Lo Stimatore segnala in particolare:

“... su una porzione della corte insistente sulla particella n. 135 è stata edificata una porzione di capannone di proprietà [di una parte eseguita] (particella non oggetto di pignoramento n. 127, sub. 105, graffiata ai subb. 106 e 107). Non è possibile escludere che una piccola porzione delle pertinenze (sub. 5) insistano, seppure in minima parte, sulla particella n. 127.

Le diverse porzioni, servitù, passaggi, parti comuni, ecc... dell'intero fabbricato non sono mai state puntualmente definite, verosimilmente dal momento che appartengono ad un'unica proprietà. Tale circostanza, unitamente alla complessità dell'eventuale sanatoria generale da eseguire, ha indotto a ritenere equa la costituzione di un unico lotto comprensivo di tutti i beni. ”.

Bene n. 39.

L'appartamento in questione è messo in vendita per la proprietà gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c.. Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima (ribasso pari al 15% come da tabelle del Ministero delle Finanze basate sul tasso d'interesse legale e sull'età dell'avente diritto.

Bene n. 40.

Si richiama la perizia di stima (pag. 201) in cui viene dato atto che: *“Nell'alloggio in oggetto è stata*

riscontrata una altezza interna pari a circa mt 2,47-2,48, che allo stato attuale non pare essere consona ai fini abitativi, non rispettando quanto indicato all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., motivo per il quale viene operato un abbattimento al valore del bene, dimezzando la superficie tramite un coefficiente del 50%”.

Bene n. 41.

Si richiama quanto sopra ed in perizia di stima espresso in termini generali circa la difficoltà di individuare con certezza i confini dei beni ed i diversi rapporti condominiali, servitù ecc. in relazione al compendio. Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima.

Bene n. 42.

Il bene in questione (garage pertinenziale al bene n. 39) è messo in vendita per la proprietà gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c.. Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima (ribasso pari al 15% come da tabelle del Ministero delle Finanze basate sul tasso d'interesse legale e sull'età dell'avente diritto.

Bene n. 43.

Il bene in questione (deposito pertinenziale al bene n. 39) è messo in vendita per la proprietà gravata dal diritto di abitazione spettante *ex lege* al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c. Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima (ribasso pari al 15% come da tabelle del Ministero delle Finanze basate sul tasso d'interesse legale e sull'età dell'avente diritto. La planimetria catastale del bene non risulta reperibile agli atti catastali. Nonostante le richieste inoltrate agli uffici competenti non sono pervenuti riscontri, pertanto non è stato possibile accertare quale tipologia di convenzione, contratto, servitù o altri diritti siano costituiti a favore di enti gestori di servizi quali Enel ecc..

Bene n. 44.

Si richiama quanto sopra ed in perizia di stima espresso in termini generali in perizia di stima circa la difficoltà di individuare con certezza i confini dei beni ed i diversi rapporti condominiali, servitù ecc. in relazione al compendio. Della suddetta circostanza si è tenuto conto in sede di redazione della perizia di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a parere dello Stimatore è emersa la presenza di diverse difformità e/o abusi edilizi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione, analiticamente elencate a pagg. 216 - 217 della perizia di stima e qui da intendersi integralmente richiamate. Lo Stimatore segnala ad esempio: “*•modifiche alle dimensioni e alle altezze esterne dei fabbricati; •possibile lieve aumento dell'altezza del tetto con conseguente variazione delle pendenze; •alcune altezze interne dei locali sono difformi da quelle autorizzate; •modifiche volumetriche varie; •alterazioni prospettiche di vario tipo, ed in particolare nelle aperture, anche in quelle del tetto; •modifiche interne generalizzate, nelle delimitazioni dei locali, nelle altezze, con alcune di esse non conformi ai requisiti di legge attuali; ad es. l'alloggio al P.T. presenta altezza di circa 2,47-2,48 attualmente non abitabile (dichiarata in progetto pari a 2,70) e l'alloggio nel sottotetto presenta alcune altezze non consone, in particolare nel bagno; •possibili violazioni delle distanze dalla strada, dai confini, dai fabbricati; •collocazione diversa di alcuni locali (es. cantina interrata nella corte) •cambi d'uso non autorizzati e/o non consentibili; •realizzazione abusiva di locali pertinenziali esterni e altri manufatti; •possibili violazioni dei requisiti igienico-sanitari (es. anti-bagno, sup. aeroilluminanti, ecc...); •creazione di più unità immobiliari, anche abitative, senza idonea richiesta; •struttura metallica con plexiglass trasparente per copertura terrazzo non autorizzata; •la pratica di condono ex L. 47/1985 non è stata definita e risultando incompleta non consente allo stato attuale un confronto con l'esistente; [...] Parrebbero esserci inoltre irregolarità nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali e nei manufatti ivi presenti (pavimentazioni, recinzioni, muri di contenimento e non, scale, percorsi, pilastri di sostegno dei terrazzi, ecc.)”.*

Lo Stimatore segnala altresì che “*•molteplici imprecisioni ed errori affliggono le pratiche edilizie*”.

Quanto alle irregolarità catastali, si richiama il contenuto della perizia di stima (pagg. 216 – 217 cit.).

Di tutte le suddette difformità si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di stima.

Ai fini della sanatoria si renderà opportuno il totale rilievo dei beni.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti (v. pag. 216 perizia), l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali difformità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 e s.m.i. e della normativa di settore riguardante

l'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Bene n. 39.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

Bene n. 40.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

Bene n. 41.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

Bene n. 42.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

Bene n. 43.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

Bene n. 44.

Non esiste certificazione energetica dell'immobile / A.P.E.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni del complesso immobiliare, quali ad esempio il sub. 4 B.C.N.C. – BENE COMUNE NON CENSIBILE, cortile comune ai subalterni 5,6,7,8,1 tutti interessati dalla presente procedura.

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni ed indivisibili degli immobili come per legge, usi o regolamenti.

Non risulta la costituzione di un regolamento condominiale o altra regolamentazione formale delle spese (v. però voce “vincoli o oneri condominiali” quanto alla regolamentazione delle forniture d'acqua potabile).

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI.

Potrebbero sussistere vincoli o oneri condominiali con riguardo alle parti comuni del complesso. Da quanto riferito allo Stimatore, ad esempio, vi sarebbe un unico contatore per le forniture d'acqua e le spese al momento vengon ripartite in base al numero degli occupanti gli immobili. Quanto alle utenze luce e metano gli alloggi risultano invece indipendenti.

SERVITU'

Il trasferimento (v. anche infra) verrà disposto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile attualmente si trova.

Dagli accertamenti svolti dallo Stimatore, il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene non deriva da detti titoli.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO - STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n. 39.

L'immobile (appartamento) risulta occupato dal soggetto titolare (coniuge superstite) del diritto di abitazione spettante ex lege ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c.. Detto bene pertanto non verrà liberato dal Custode. Il titolare del diritto di abitazione è nato nel 1939 e al momento della redazione della perizia di stima aveva compiuto 87 anni.

Bene n. 40.

L'immobile (appartamento PT) risulta occupato in forza di titolo opponibile alla procedura costituito da contratto di locazione ordinario ("4 + 4") con decorrenza dal 27.05.2024 e scadenza 26.05.2028, registrato il 18.06.2024, per il canone annuo di € 5.400,00 – canone mensile € 450,00. Da quanto dichiarato dalle parti si tratta di rinnovazione di contratto di locazione immobile ad uso abitativo in essere da circa 16 anni.

Bene n. 41.

L'immobile (appartamento P1) risulta libero e nella disponibilità del Custode.

A titolo informativo per gli interessati all'acquisto, il bene è stato rilasciato alla procedura dalla precedente conduttrice che l'occupava in virtù di contratto di locazione ordinario ("4 + 4") per il canone annuo di € 5.400,00 – canone mensile € 450,00.

Bene n. 42.

L'immobile (garage) risulta occupato dal soggetto titolare (coniuge superstite) del diritto di abitazione spettante *ex lege* ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c.. Detto bene pertanto non verrà liberato dal Custode. Al momento della redazione della perizia di stima il titolare del diritto di abitazione aveva compiuto 87 anni.

Bene n. 43.

L'immobile (deposito) risulta occupato dal soggetto titolare (coniuge superstite) del diritto di

abitazione spettante *ex lege* ai sensi dell'art. 540 co 2 c.c.. Detto bene pertanto non verrà liberato dal Custode. Al momento della redazione della perizia di stima il titolare del diritto di abitazione aveva compiuto 87 anni.

Bene n. 44.

L'immobile (appartamento P3 - mansardato) risulta occupato in forza di titolo opponibile alla procedura costituito da contratto di locazione ordinario ("4+4") sottoscritto con gli esecutati con decorrenza dal "05.11.2024" e scadenza al "05.11.2028" regolarmente registrato, al canone annuo di € 6.000,00 (mensile € 500,00).

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

* * *

CONDIZIONI DELLE VENDITE FORZATE

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessori come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

RIMANDI.

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, Geom. Paola Franca

OLMO, del 21/04/2026.

* * *

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base - Offerta Minima - Aumenti in caso di gara:

Lotto 1): Prezzo base € 196.900,00 - Offerta minima € 147.675,00 - Aumenti in caso di gara € 3.000,00.

Lotto 2): Prezzo base € 200.750,00 - Offerta minima € 150.562,50 - Aumenti in caso di gara € 4.000,00.

Lotto 3): Prezzo base € 214.100,00 - Offerta minima € 160.575,00 - Aumenti in caso di gara € 4.000,00.

Lotto 4): Prezzo base € 115.200,00 - Offerta minima € 86.400,00 - Aumenti in caso di gara € 2.000,00

Lotto 5): Prezzo base € 202.300,00 - Offerta minima € 151.725,00 - Aumenti in caso di gara € 4.000,00

2) Termine di presentazione delle offerte: 09 novembre 2026 ore 12:30;

3) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 10 novembre 2026 ore 10:00;

4) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 03 W 02008 30545 000107281388 ;

5) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;

6) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;

7) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 12 novembre 2026 ore 13:00 (salvo autoestensione);

8) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 13 novembre 2026 ore 10:00 con deposito del verbale di aggiudicazione nel fascicolo telematico.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Simone Pietro Buffo (telefono 012548166 – mail simonepietrobuffo@gmail.com).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore

dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare. L'avvocato deve essere munito di procura speciale notarile.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare

Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere

i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura **“ES. IMM.RE R.G.E. 223/2024 TRIB. DI IVREA”, presso UNICREDIT SPA Filiale di Ivrea Corso Cavour n. 30, le cui coordinate IBAN sono: IT 03 W 02008 30545 000107281388**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione *“Versamento cauzione”*. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica (ad oggi € 16,00). Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> *“Pagamenti di marche da bollo digitali”*, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 10 novembre 2026 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 12 novembre 2026 alle ore 13:00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 13 novembre 2026 ore 10:00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito

di gara tra più offerenti).

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).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad “ **ES. IMM.RE R.G.E. 223/2024 TRIB. DI IVREA** ” consegnato presso lo studio del professionista delegato.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex artt. 585 – 587 c.p.c., a pena di decadenza, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o di mancata dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Il professionista delegato sarà inoltre tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità in ossequio alle istruzioni del Tribunale.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

N.B.: Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve

versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: SULLE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto

intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad “**ES. IMM.RE R.G.E. 223/2024 TRIB. DI IVREA**“, consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall’aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c.

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 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 indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra “Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati”) o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all’Avv. Simone Pietro Buffo del Foro di Ivrea, telefono 012548166 – mail simonepietrobuffo@gmail.com. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell’immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l’opzione “prenota visita immobile”, con l’inserimento dei dati richiesti.

Ove l’immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l’aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l’attuazione dell’ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l’istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest’ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall’avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

a] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte

c] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza predetta;

d] pubblicato tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza predetta. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità sui siti sopra indicati inserendo altresì: a) l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l’inclusione del link ovvero l’indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

* * *

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l’udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 13.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Simone Pietro Buffo