

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** **Omissis** ****, C.D.C. Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> **** **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato - **** <i>Omissis</i> ****	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****, piano 1- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****, (sub **** <i>Omissis</i> ****,)	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****, (sub **** <i>Omissis</i> ****,)	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> ****, piano 1 (SUB **** <i>Omissis</i> ****,)	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> **** **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	12

Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****, piano 1- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ****, piano 1 Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis **** Bene N° 3 - **** Omissis ****	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ****, Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ****, piano 1 Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ****	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** Omissis ****	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis ****	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ****	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** Omissis ****	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****, piano 1	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** Omissis ****- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis **** Bene N° 2 - Appartamento ubicato a **** Omissis **** Bene N° 3 -Appartamento ubicato **** Omissis ****	22
Lotto 2	23
Descrizione.....	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** Omissis ****	23

Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	23
Titolarità	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i> ****	23
**** Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	23
Confini	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Consistenza	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	25
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	25
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	26
Dati Catastali	26
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	26
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	27
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	27
Patti	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	27
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	27
Stato conservativo	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i> ****	27
**** Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	27
Parti Comuni	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> **** Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28

Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i>	
**** Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	28
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	31
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i> ****	31
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	33
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i>	
**** Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	33
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a **** <i>Omissis</i> ****	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	40
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50

Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****- 1	50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** <i>Omissis</i> ****	51
Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	52
Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	52
Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** <i>Omissis</i> ****	53

All'udienza del 03/03/2025 La sottoscritta **** **Omissis** ****, con studio **** **Omissis** ****), email **** **Omissis** ****, PEC **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** **Omissis** ****
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** **Omissis** ****
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** **Omissis** ****
- Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** **Omissis** ****
- Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** **Omissis** ****
- Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** **Omissis** ****

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato **** *Omissis* ****
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato **** *Omissis* ****
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato **** *Omissis* ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** *Omissis* ********ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** *Omissis* ********ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** *Omissis* ********ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** *Omissis* **** - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** *Omissis* **** BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO - **** *Omissis* ******

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** *Omissis* **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** *Omissis* ****, PIANO 1- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A **** *Omissis* **** BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** *Omissis* ******

Gli immobili sopra elencati, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** **Omissis** ****

- Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:
- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Il bene confina con Via **** **Omissis** ****, altro subalterno, sub 15 stessa proprietà, Via **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Il bene confina con Sub 15 stessa proprietà, cortile interno, altro subalterno, Via **** **Omissis** ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Il bene confina con sub 14 stessa proprietà, cortile interno, sub 16 stessa proprietà, **** **Omissis** ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ****, (SUB **** OMISSIS ****,)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/2000 al 11/07/2007	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 501, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 76,44 Piano 1
Dal 11/07/2007 al 09/10/2023	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 14 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 76,44 Piano 1
Dal 09/10/2023	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 14 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 76,44 Piano 1

IDENTIFICATIVI MODIFICATI CON VARIAZIONE del 10/06/2000 Pratica n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ****, (SUB **** OMISSIS ****,)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2001 al 11/07/2007	**** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq

		Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 11/07/2007 al 28/09/2016	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 28/09/2016 al 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 134,80 Piano 1
Dal 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 16 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 134,80 Piano 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ** *OMISSIS* ****,PIANO 1 (SUB **** *OMISSIS* ****,)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2001 al 11/07/2007	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 114,65 Piano 1
Dal 11/07/2007 al 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 15 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 114,65 Piano 1
Dal 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****,	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 15 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 114,65 Piano 1

Immobile predecessore Comune di **** **Omissis** ****, Foglio 21 Particella 501Sub. 10
Modifica identificativo con VARIAZIONE del 10/06/2000 Pratica n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	14		A4	2	2 vani	64 mq	76,44 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	16		A4	3	3 VANI	82 mq	134,8 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	15		A4	2	3 vani	64 mq	114,65 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** **** - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ******
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ******

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** **Omissis** **** non risultano sugli immobili contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ****, PIANO 1- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****, PIANO 1 BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ******

Attualmente lo stato manutentivo è pessimo, l'evidente stato di abbandono ha portato al deterioramento delle finiture interne e dei componenti edilizi (serramenti interni ed esterni, ringhiere perimetrali, tinteggiature interne ed esterne, rivestimenti orizzontali). Infiltrazioni probabilmente avvenute a livello della copertura hanno portato a diverse lacune e crolli di porzioni dei controsoffitti in cannucciato da cui si intravede la struttura lignea portante sottostante anch'essa deteriorata, così come appaiono evidenti crepe a livello dei pavimenti e sulle murature esterne verso **** **Omissis** ****.

Alla data del sopralluogo non risultano attive le utenze relative ad acqua, luce e gas.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ****- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****BENE N° 3 - **** **Omissis** ******

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le scale di accesso dal piano terreno al piano primo e le aree esterne al piano primo(ballatoio) lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità come evidenziato nell'elaborato planimetrico del 10/06/2000 che si allega.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ****- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****, BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ******

Dall'analisi della documentazione in atti non risultano servitù formalizzate relativamente al bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** ****- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****, PIANO 1 BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ******

L'immobile, risalente come epoca di costruzione ai primi del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, sia per morfologia che per materiali impiegati. Il fabbricato di cui il bene fa parte presenta due diversi accessi, quello pedonale tramite portoncino in legno, con accesso al vano scala comune da **** **Omissis** ****e quello carraio di accesso al cortile comune sempre da **** **Omissis** ****. La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è muratura portante, con solai e volte e in legno con controsoffittature in cannucciato in alcuni ambienti.

Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura, così come le pareti di delimitazione degli ambienti interni.

La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno, manto di copertura in coppi e canali di raccolta acque sia orizzontali che verticali in rame con innesti in plastica nelle parti mancanti. La facciata su strada è intonacata ma non tinteggiata come quella verso il cortile.

Tramite vano scala comune in materiale lapideo e muratura intonacata e è possibile accedere al piano in cui sono poste le unità immobiliari oggetto della procedura (primo). La distribuzione e l'accesso all'interno delle unità avviene anche tramite ballatoio comune.

Gli ambienti interni risultano tutti intonacati a civile e tinteggiati e in alcuni vani parzialmente decorati, con pavimenti in ceramica tipo cementine o graniglia di marmo. L'altezza interna degli ambienti è varia nell'ordine dei 3.60 m circa. Le porte interne sono in legno probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle o scuri in legno. Si segnala la presenza di alcuni vetri danneggiati o mancanti in suddetti serramenti. Le ringhiere di protezione del ballatoio di accesso sono in metallo con disegni dell'epoca. In generale gli ambienti interni presentano un cattivo stato di manutenzione e mostrano finiture vetuste. L'immobile risulta sprovvisto dell'impianto di riscaldamento. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano disattivate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS **** - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** OMISSIS ******
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ******

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 21/03/2025 congiuntamente al custode incaricato, l'immobile risultava libero da occupanti. Al sopralluogo era però presente il sig. **** Omissis **** che si è dichiarato proprietario di tre dei locali posti al piano terreno e detentore delle chiavi di accesso allo stabile e che utilizza i locali posti al piano primo per il deposito di materiale vario di antiquariato e di altra varia tipologia. Di tale utilizzo dei locali non risulta alcuna formale pattuizione che sia stata registrata presso l'Agenzia delle entrate competente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/04/2001	151327	13513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/10/2023 al 29/04/2025	**** Omissis ****	**** Omissis ****	03/05/2001	2297	1652
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	12/10/2023	5116	4223

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** *OMISSIS* ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2001 al 28/09/2016	1 **** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	23/03/2001	4425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	28/03/2001	1746	1224
Dal 28/06/2016 al 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO RINUNZIA UNILATERALE ABDICATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	28/09/2016	99211	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** <i>Omissis</i> ****	30/09/2016	2369	1
Dal 28/09/2016 al 28/09/2016	**** <i>Omissis</i> ****	RINUNZIA UNILATERALE ABDICATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	28/09/2016	99211	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** <i>Omissis</i> ****	30/09/2016	2396	

Dal 09/10/2023 al 29/04/2025		****			
	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** <i>Omissis</i> ****	12/10/2023	5116	4223	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/2001	153472	13929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	09/10/2001	4826	3483
Dal 09/10/2023 al 29/04/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	12/10/2023	5117	4224

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A **** **Omissis** ****

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** **Omissis** **** aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 09/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** **Omissis** **** aggiornate al 01/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 09/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-RINUNZIA**
TRASCRIZIONE del 03/10/2016
Reg. Gen. 4690-Reg. Part. 3527
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 99211/11978 del 28/09/2016
- **ATTO TRA VIVI-RINUNZIA**
RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 21/07/2023
Reg. Gen. 3942-Reg. Part. 3266
Rogante Dott. **** **Omissis** ****
Repertorio 99211/11978 del 28/09/2016
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante Dott. **** **Omissis** ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** **Omissis** **** aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 09/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
- Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante Dott. **** **Omissis** ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** **Omissis** **** - BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** **** - BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **Omissis** ****, PIANO 1**

All'interno del Prgc del Comune di **** **Omissis** **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 – ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione:

Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),....

A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale.....

Per la destinazione residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono così definite: Art. 8 - Destinazioni d'uso

1.1. Destinazione residenziale

Oltre alla destinazione prettamente residenziale, laddove ammessa, sono considerate compatibili con la residenza stessa le destinazioni seguenti:

- le residenze comunitarie, i motel, villaggi albergo, albergo mueblè o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, le case di riposo;
- i pubblici esercizi comprese le attività di ristorazione fino ad un massimo di 150 mq di superficie
- gli esercizi commerciali di vicinato di superficie non superiore a mq. 150;
- gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
- le attrezzature ricreative, per il tempo libero e per la cultura;
- le attività di autorimessa e le autofficine fino ad una superficie max 150 mq. utili;
- le attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie max di 150 mq utili lordi;
- i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 500 mq
- le attività e le attrezzature connesse all'attività agricola che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata o del contesto.
- le attività ricettive in genere, compreso il bed&breakfast, fino ad un massimo di 150 mq di superficie.

I tipi di intervento ammessi sono così definiti: Art. 9 - Tipi d'intervento.

• Nelle aree ed edifici del tipo A3 si potranno prevedere tutti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al tipo precedente. E' ammesso inoltre nel quadro di Strumenti Urbanistici Esecutivi e/o di progetti unitari estesi all'intera cellula interessata, il riuso a fine abitativo, o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi commerciali e artigianali consentiti in base all'art. 8, di parti di fabbrica in muratura "rustiche" abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli, integrate e coerenti con l'impianto tipologico e strutturale, rispettando le disposizioni di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme e quelle del R.E. Non potranno essere recuperate a tali fini le semplici tettoie aperte, a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica, o copertura in materiali leggeri. Il recupero dei rustici non dovrà comunque comportare il verificarsi di situazioni antigieniche o di disagiata abitabilità ed in particolare l'affaccio di nuove pareti finestrate o la formazione di nuove aperture su spazi liberi interni a distanza del fronte contrapposto

inferiore a 5 metri o comunque inferiore all'altezza del fronte più alto, fatte salve sempre più precise indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi. Qualora esistano nella cellula edilizia interessata parti rustiche abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli delle quali il progetto non prevede il riuso come sopra definito, la realizzazione di autorimesse e servizi accessori nel limite massimo di 25 mq. Utili netti per ogni abitazione (tenuto conto delle superfici a tal fine già utilizzabili), dovranno essere prioritariamente attuate con il riuso di tali parti e in caso di insufficienza con l'ampliamento delle medesime fino al raggiungimento del limite della suddetta.

Art. 10 - Modalità generali d'intervento edilizio.

1. Ogni intervento edilizio dovrà rispettare, oltre alle disposizioni vigenti per leggi nazionali e regionali, ed alle presenti Norme, le disposizioni del Regolamento Igienico Edilizio. In carenza di più specifiche indicazioni del R.E., vale per gli interventi di recupero a fini abitativi quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 43, L. 457/78, con la precisazione che l'altezza media dei locali abitabili non potrà essere inferiore a mt. 2,40, quella dei locali accessori non potrà essere inferiore a mt. 2,20, fermo restando che l'altezza minima dei locali di abitazione non potrà essere inferiore a mt. 1,60 e l'altezza minima dei locali accessori e di servizio non potrà essere inferiore a ml. 1,40. Oltre alle norme predette, nei nuovi interventi edificatori devono essere osservate le norme sui distacchi dagli spazi d'uso pubblico, dalle strade e da altri edifici, di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404, e al D.M. 2.4.1968 n. 1444, al D.P.R. 11.7.1980 n. 753, all'art. 27, comma secondo, della L.R. 56/77, nonché al R.E.

In particolare:

- nelle aree A, per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici (esclusi eventuali bassi fabbricati) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale. In sede di ristrutturazione, non è consentito interrompere o alterare, con distacchi o rientranze, la continuità delle cortine murarie e delle successioni di cellule a schiera, con particolare riferimento alle indicazioni delle tavv. 4 in scala 1/1.000. I bassi fabbricati potranno essere sempre edificati a confine qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 9. Lo stesso dicasi nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con recupero planivolumetrico delle strutture previamente demolite;

Sul fabbricato è inoltre presente un vincolo di facciata che prevede la conservazione della medesima su spazio pubblico (Prospetto su **** Omissis ****e **** Omissis ****)

REGULARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - - APPARTAMENTO UBICATO A ** OMISSIS ****- BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO **** OMISSIS ****BENE N° 3 -APPARTAMENTO UBICATO **** OMISSIS ******

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** Omissis ****in data 26/05/2025. Relativamente all'immobile è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti istanze:

-Istanza edilizia del 02/10/1986 per rifacimento intonaci richiedente **** Omissis ****-Istanza edilizia per ristrutturazione di porte e finestre del 08/05/1989 per sostituzione serramenti al piano terreno richiedente **** Omissis ****e **** Omissis ****

Entrambe le istanze, avendo come oggetto la manutenzione ordinaria di finiture esterne, non presentano elaborati grafici relativi allo stato di fatto all'epoca degli interventi che possano essere utilizzati come riferimento per accertare la conformità edilizia dell'immobile.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01 , Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Rispetto a tali informazioni è possibile asserire che l'unità immobiliare è conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS **** BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A **** OMISSIS **** BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** OMISSIS ******

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali per i beni oggetto della procedura.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a **** **Omissis** ****
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a **** **Omissis** ****
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a **** **Omissis** ****

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ********POSTO AUTO ESTERNO**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ********POSTO AUTO ESTERNO**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ********POSTO AUTO ESTERNO**

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ******

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A **** OMISSIS **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ******

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

**** **Omissis** ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** ****

CONFINI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Il bene confina con altro subalterno, altro subalterno, altro subalterno, cortile interno

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Il bene confina con altro subalterno, altro subalterno, altro subalterno, cortile interno

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Il bene confina con altro subalterno, altro subalterno, sub 7 stessa proprietà, cortile interno

CONSISTENZA

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** ******

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ****

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2000 al 13/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 229, Sub. 7 Categoria C6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 13/04/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/10/2023 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 7 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T

Immobile predecessore - Comune di **** Omissis **** Foglio 21 Particella 229 Sub. 7

Modifica identificativo VARIAZIONE del 10/06/2000 Pratica n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ****

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2000 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 229, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 23/03/2001 al 28/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 28/09/2016 al 09/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 4

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/10/2023 al 15/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T

Immobile predecessore - Comune di **** **Omissis** **** Foglio 21 Particella 229 Sub. 4

Modifica identificativo VARIAZIONE del 10/06/2000 Pratica n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2000 al 25/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 229, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 25/09/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T
Dal 09/10/2023 al 15/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 766, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano T

Immobile predecessore - Comune di **** **Omissis** **** Foglio 21 Particella 229 Sub. 6

Modifica identificativo VARIAZIONE del 10/06/2000 Pratica n. 58053 in atti dal 10/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLISPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.2992.1/2000)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	7		C6	1	12 mq	12 mq	29,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non essendo stato possibile visionare i posti auto a causa della fitta vegetazione infestante presente non è possibile confermarne la corrispondenza catastale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	4		C6	1	12 mq	12 mq	29,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non essendo stato possibile visionare i posti auto a causa della fitta vegetazione infestante presente non è possibile confermarne la corrispondenza catastale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ******

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	766	6		C6	1	12 MQ	12 mq	29,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non essendo stato possibile visionare i posti auto a causa della fitta vegetazione infestante presente non è possibile confermarne la corrispondenza catastale.

PATTI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ********BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ********BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ******

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** Omissis **** non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ********BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A **** OMISSIS ********BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** OMISSIS ******

Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione appare pessimo. Il rilievo (visivo, metrico e di effettiva consistenza) dei posti auto non è stato possibile in sede di primo sopralluogo, a causa di folta vegetazione infestante che ne impedisce di fatto l'accesso e la vista.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ****
OMISSIS **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Essendo le unità immobiliari derivate da un organismo edilizio originariamente unitario, presentano come parti comuni le aree esterne (cortile e androne carraio) lungo le quali avviene il transito e l'accesso alle singole unità come evidenziato nell'elaborato planimetrico del 10/06/2000 che si allega.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ****
OMISSIS **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Dall'analisi della documentazione in atto non risultano servitù formalizzate relativamente ai beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** **** BENE N° 5 - POSTO AUTO **** **OMISSIS**
**** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

L'immobile, risalente come epoca di costruzione ai primi del '900, rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, sia per morfologia che per materiali impiegati. Il fabbricato di cui il bene fa parte presenta due diversi accessi, quello pedonale tramite portoncino in legno, con accesso al vano scala comune da Via **** **Omissis** **** e quello carraio di accesso al cortile comune sempre da Via **** **Omissis** ****.

L'area cortilizia su cui sono posizionati i posti auto, per quanto è possibile desumere dalle foto prodotte dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **** **Omissis** ****, è in terra battuta e erba, allo stato attuale non visibile a causa della folta vegetazione infestante che lambisce il livello del ballatoio posto al primo piano dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ****
OMISSIS **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/04/2001	151327	13513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	03/05/2001	2297	1652

Dal 09/10/2023 al 29/04/2025	**** <i>Omissis</i> ****	****			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	12/10/2023	5116	4223

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO **** *OMISSIS* ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2001 al 28/09/2016	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	23/03/2001	4425	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** <i>Omissis</i> ****	28/03/2001	1746	1224
Dal 28/09/2016 al 09/10/2023	**** <i>Omissis</i> ****	RINUNCIA UNILATERALE ABDICATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** <i>Omissis</i> ****	28/09/2016	99211	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** <i>Omissis</i> ****	30/09/2016	2369	1
Dal 09/10/2023 al 29/04/2025	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	12/10/2023	5117	4224

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2001 al 09/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/09/2001	153472	13929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	09/10/2001	4825	3483
Dal 09/10/2023 al 29/04/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/10/2023	32675	15591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	12/10/2023	5116	4223

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** OMISSIS ******

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 01/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** Omissis **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante **** Omissis ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ** OMISSIS ******

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** **Omissis** **** aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** **** Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-RINUNZIA**
TRASCRIZIONE del 03/10/2016
Reg. Gen. 4690-Reg. Part. 3527
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 99211/11978 del 28/09/2016
- **ATTO TRA VIVI-RINUNZIA**
RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 21/07/2023
Reg. Gen. 3942-Reg. Part. 3266
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 99211/11978 del 28/09/2016
- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** **Omissis** **** aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA**
TRASCRIZIONE del 12/10/2023
Reg. Gen. 5116-Reg. Part. 4223
Rogante **** **Omissis** ****
Repertorio 32675/15591 del 09/10/2023
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Dati ricavati da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del **** **Omissis** **** con sede in **** **Omissis** **** e relativa integrazione del 10/01/2025 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** **OMISSIS** ****** **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A **** **OMISSIS** ****** **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ******

All'interno del Prgc del Comune di **** **Omissis** **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 – ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione:

Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),.....

A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale.....

Per la destinazione residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono così definite: Art. 8 - Destinazioni d'uso

1.1. Destinazione residenziale

Oltre alla destinazione prettamente residenziale, laddove ammessa, sono considerate compatibili con la residenza stessa le destinazioni seguenti:

- a) le residenze comunitarie, i motel, villaggi albergo, albergo mueblè o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, le case di riposo;
- b) i pubblici esercizi comprese le attività di ristorazione fino ad un massimo di 150 mq di superficie
- c) gli esercizi commerciali di vicinato di superficie non superiore a mq. 150;
- d) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.;
- e) le attrezzature ricreative, per il tempo libero e per la cultura;
- f) le attività di autorimessa e le autofficine fino ad una superficie max 150 mq. utili;
- g) le attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie max di 150 mq utili lordi;
- h) i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 500 mq
- i) le attività e le attrezzature connesse all'attività agricola che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata o del contesto.
- l) le attività ricettive in genere, compreso il bed&breakfast, fino ad un massimo di 150 mq di superficie.

I tipi di intervento ammessi sono così definiti: Art. 9 - Tipi d'intervento.

• Nelle aree ed edifici del tipo A3 si potranno prevedere tutti gli interventi e le destinazioni d'uso di cui al tipo precedente. E' ammesso inoltre nel quadro di Strumenti Urbanistici Esecutivi e/o di progetti unitari estesi all'intera cellula interessata, il riuso a fine abitativo, o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi commerciali e artigianali consentiti in base all'art. 8, di parti di fabbrica in muratura "rustiche" abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli, integrate e coerenti con l'impianto tipologico e strutturale, rispettando le disposizioni di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme e quelle del R.E. Non potranno essere recuperate a tali fini le semplici tettoie aperte, a carattere provvisorio o semi-precario, con struttura lignea o metallica, o copertura in materiali leggeri. Il recupero dei rustici non dovrà comunque comportare il verificarsi di situazioni ant igieniche o di disagiata abitabilità ed in particolare l'affaccio di nuove pareti finestrate o la formazione di nuove aperture su spazi liberi interni a distanza del fronte contrapposto inferiore a 5 metri o comunque inferiore all'altezza del fronte più alto, fatte salve sempre più precise indicazioni degli strumenti urbanistici esecutivi. Qualora esistano nella cellula edilizia interessata parti rustiche abbandonate o comunque non più utilizzate per fini agricoli delle quali il progetto non prevede il riuso come sopra definito, la realizzazione di autorimesse e servizi accessori nel limite massimo di 25 mq. Utili netti per ogni abitazione (tenuto conto delle superfici a tal fine già utilizzabili), dovranno essere prioritariamente attuate con il riuso di tali parti e in caso di insufficienza con l'ampliamento delle medesime fino al raggiungimento del limite della suddetta.

Art. 10 - Modalità generali d'intervento edilizio.

1. Ogni intervento edilizio dovrà rispettare, oltre alle disposizioni vigenti per leggi nazionali e regionali, ed alle presenti Norme, le disposizioni del Regolamento Igienico Edilizio. In carenza di più specifiche indicazioni del R.E., vale per gli interventi di recupero a fini abitativi quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 43, L. 457/78, con la precisazione che l'altezza media dei locali abitabili non potrà essere inferiore a mt. 2,40, quella dei locali accessori non potrà essere inferiore a mt. 2,20, fermo restando che l'altezza minima dei locali di abitazione non

potrà essere inferiore a mt. 1,60 e l'altezza minima dei locali accessori e di servizio non potrà essere inferiore a ml. 1,40. Oltre alle norme predette, nei nuovi interventi edificatori devono essere osservate le norme sui distacchi dagli spazi d'uso pubblico, dalle strade e da altri edifici, di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404, e al D.M. 2.4.1968 n. 1444, al D.P.R. 11.7.1980 n. 753, all'art. 27, comma secondo, della L.R. 56/77, nonché al R.E.

In particolare:

- nelle aree A, per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici (esclusi eventuali bassi fabbricati) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale. In sede di ristrutturazione, non è consentito interrompere o alterare, con distacchi o rientranze, la continuità delle cortine murarie e delle successioni di cellule a schiera, con particolare riferimento alle indicazioni delle tavv. 4 in scala 1/1.000. I bassi fabbricati potranno essere sempre edificati a confine qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 9. Lo stesso dicasi nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con recupero planivolumetrico delle strutture previamente demolite;

Sul fabbricato è inoltre presente un vincolo di facciata che prevede la conservazione della medesima su spazio pubblico (Prospetto su Via **** **Omissis** **** e Via **** **Omissis** ****)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** **Omissis** **** BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO **** **Omissis** **** BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **Omissis** ******

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** **Omissis** **** in data 26/05/2025. Relativamente all'immobile è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti istanze:

- Istanza edilizia del 02/10/1986 per rifacimento intonaci richiedente **** **Omissis** ****;
- Istanza edilizia per ristrutturazione di porte e finestre del 08/05/1989 per sostituzione serramenti al piano terreno richiedente **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****.

Entrambe le istanze, avendo come oggetto la manutenzione ordinaria di finiture esterne, non presentano elaborati grafici relativi allo stato di fatto all'epoca degli interventi che possano essere utilizzati come riferimento per accertare la conformità edilizia dell'immobile.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01, Art. 9-bis, della Documentazione amministrativa è stato legittimo degli immobili, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Rispetto a tali informazioni è possibile asserire che l'unità immobiliare è conforme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** *OMISSIS* ****BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ****
OMISSIS ****BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A **** *OMISSIS* ******

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è ritenuto di procedere alla formazione di un lotto 1 con i subalterni aventi destinazione abitazione poichè, pur essendo frazionati, di fatto possono essere considerati, soprattutto in funzione di una eventuale riqualificazione, come un organismo unitario, e di attribuire un ulteriore lotto (lotto 2) ai posti auto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ******

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 14, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.132,22

Al fine della stima vengono applicate le **“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007”**.

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare.

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis

****Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico Normale min 570 € max 710 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 64 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Primo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,42$

Valore normale unitario = $570 + (710 - 570) \times 0,42 = 628,80 \text{ €}$

Coefficiente correttivo da Abitazione popolare a Abitazione economica /1.05:

$628,80 / 1.05 = 598,85 \text{ €}$

Valore normale= $598,85 \text{ €} \times 64 = 38.326,40 \text{ €}$

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

- **Coefficiente di Manutenzione** valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,4 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato)

- **Coefficiente di Vetustà o anzianità** tiene conto dell'età dell'immobile e del suo impatto sul valore (Immobili con meno di 10 anni mantengono un coefficiente pari a 1,0). Considerata l'età dell'immobile e lo stato di obsolescenza degli impianti esistenti si ritiene di poter applicare un coefficiente di correzione pari a 0,40

Valore normale= 598,85 € x 0,4 x 0,4= 95,816 € x 64 mq= 6132,22 €

Valore normale= 598,85 € x 64x 0.4 x 0.4= 6.132,22 €

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a **** Omissis ******

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 16, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.856,91

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare.

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis

****Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: posti auto/autorimesse Normale min 570 € max 710 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 82 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Primo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,42$

Valore normale unitario = $570 + (710 - 570) \times 0,42 = 628,80$ €

Coefficiente correttivo da Abitazione popolare a Abitazione economica /1.05:

$628,80 / 1.05 = 598,85$ €

Valore normale= $598,85$ € x 82 = 49.105,70 €

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

- **Coefficiente di Manutenzione** valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,4 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato)

- **Coefficiente di Vetustà o anzianità** tiene conto dell'età dell'immobile e del suo impatto sul valore (Immobili con meno di 10 anni mantengono un coefficiente pari a 1,0). Considerata l'età dell'immobile e lo stato di obsolescenza degli impianti esistenti si ritiene di poter applicare un coefficiente di correzione pari a 0,40

Valore normale= 598,85 € x 0,4 x 0,4= 95,816 € x 82 mq= 7.856,91 €

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** Omissis ******

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 15, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.132,22

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria A/4 - abitazione di tipo popolare.

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis

**** Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico Normale min 570 € max 710 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 64 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Primo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,42$

Valore normale unitario = $570 + (710 - 570) \times 0,42 = 628,80$ €

Coefficiente correttivo da Abitazione popolare a Abitazione economica /1.05:

$628,80 / 1.05 = 598,85$ €

Valore normale= $598,85$ € x 64= 38.326,40 €

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

- **Coefficiente di Manutenzione** valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,4 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato)

- **Coefficiente di Vetustà o anzianità** tiene conto dell'età dell'immobile e del suo impatto sul valore (Immobili con meno di 10 anni mantengono un coefficiente pari a 1,0). Considerata l'età dell'immobile e lo stato di obsolescenza degli impianti esistenti si ritiene di poter applicare un coefficiente di correzione pari a 0,40

Valore normale= 598,85 € x 0,4 x 0,4= 95,816 € x 64 mq= 6132,22 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** Omissis	64,00 mq	95,82 €/mq	€ 6.132,22	100,00%	€ 6.132,22

**** Bene N° 2 - Appartamento **** Omissis ****	82,00 mq	95,82 €/mq	€ 7.856,91	100,00%	€ 7.856,91
Bene N° 3 - Appartamento **** Omissis ****	64,00 mq	95,82 €/mq	€ 6.132,22	100,00%	€ 6.132,22
Valore di stima:					€ 20.121,35

LOTTO 2

- **Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** Omissis ******

POSTO AUTO ESTERNO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.624,48

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** **Omissis** **** Comune: **** **Omissis**

**** Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box- posto auto Normale min 360 € max 540 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 12 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = $360 + (540 - 360) \times 0,4 = 432,00 \text{ €}$

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 12 = 5.184,00 \text{ €}$

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

Coefficiente di Manutenzione valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,7 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato) che tiene conto della pulizia da effettuare all'interno del cortile per renderli fruibili.

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 0,7 = 302,04 \text{ €} \times 12 \text{ mq} = 3628,80 \text{ €}$

- **Bene N° 5 - Posto auto ubicato a **** Omissis ******

POSTO AUTO ESTERNO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.624,48

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis

****Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box- posto auto Normale min 360 € max 540 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 12 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = $360 + (540 - 360) \times 0,4 = 432,00 \text{ €}$

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 12 = 5.184,00 \text{ €}$

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

Coefficiente di Manutenzione valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,7 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato) che tiene conto della pulizia da effettuare all'interno del cortile per renderli fruibili.

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 0,7 = 302,04 \text{ €} \times 12 \text{ mq} = 3628,80 \text{ €}$

- **Bene N° 6 - Posto auto ubicato a **** Omissis ******

POSTO AUTO ESTERNO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.624,48

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2024: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis

****Fascia/zona:CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Box- posto auto Normale min 360 € max 540 €

STATO CONSERVATIVO SCADENTE

Superficie individuata: 12 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano Terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = $360 + (540 - 360) \times 0,4 = 432,00 \text{ €}$

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 12 = 5.184,00 \text{ €}$

Preso atto dello stato conservativo dell'immobile si ritiene di applicare al valore i seguenti coefficienti di correzione:

Coefficiente di Manutenzione valuta lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerato lo stato di manutenzione e conservazione scarso si ritiene di poter applicare un fattore pari a 0,7 (1 coefficiente pari a nuovo o ristrutturato) che tiene conto della pulizia da effettuare all'interno del cortile per renderli fruibili.

Valore normale= $432,00 \text{ €} \times 0,7 = 302,04 \text{ €} \times 12 \text{ mq} = 3628,80 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto **** <i>Omissis</i> ****	12,00 mq	302,04 €/mq	€ 3.624,48	100,00%	€ 3.624,48
Bene N° 5 - Posto auto **** <i>Omissis</i> ****	12,00 mq	302,04 €/mq	€ 3.624,48	100,00%	€ 3.624,48
Bene N° 6 - Posto auto **** <i>Omissis</i> ****	12,00 mq	302,04 €/mq	€ 3.624,48	100,00%	€ 3.624,48
Valore di stima:					€ 10.873,44

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**** *Omissis* ****, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** *Omissis* ****

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 01 EDM CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - 03 VISURE ATTUALI E STORICHE (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 ESTRATTO PRG E TAVOLA DEI VINCOLI (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 06 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 08 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 08 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA UFFICIO TECNICO COMUNE DI **** *Omissis* **** (Aggiornamento al 26/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 VERBALE PRIMO ACCESSO CTU
- ✓ N° 6 Elenco formalità per subalterno (aggiornati al 01/07/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato **** Omissis ******

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 14, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato **** Omissis ******

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 16, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato **** Omissis ******

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 15, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale

LOTTO 2

- **Bene N° 4 - Posto auto ubicato **** Omissis ******

- **POSTO AUTO ESTERNO**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale



- **Bene N° 5 - Posto auto ubicato **** Omissis ******

POSTO AUTO ESTERNO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale

- **Bene N° 6 - Posto auto ubicato **** Omissis ******

POSTO AUTO ESTERNO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: All'interno del Prgc del Comune di **** Omissis **** il bene è inserito nella zona Aree residenziali- Aree edificate e libere di tipo A3 - ARTT. 7BIS,8,9,10,10,12 delle norme di attuazione: Aree edificate ed aree libere in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale (centri storici e complessi o nuclei insediativi isolati),..... A3 Edifici ed aree edificate con i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario, per usi residenziali connessi ad attività agricole, con circoscritte preesistenze di interesse storico-culturale e un prevalente interesse di coerenza tipologico-ambientale



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 14, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente lo stato manutentivo è pessimo, l'evidente stato di abbandono ha portato al deterioramento delle finiture interne e dei componenti edilizi (serramenti interni ed esterni, ringhiere perimetrali ecc). Infiltrazioni probabilmente avvenute a livello della copertura hanno portato a diverse lacune e crolli di porzioni dei controsoffitti in cannucciato da cui si intravede la struttura lignea portante sottostante anch'essa deteriorata, così come appaiono evidenti crepe a livello dei pavimenti e sulle murature esterne verso Via **** Omissis ****. Alla data del sopralluogo non risultano attive le utenze relative ad acqua, luce e gas.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente lo stato manutentivo è pessimo, l'evidente stato di abbandono ha portato al deterioramento delle finiture interne e dei componenti edilizi (serramenti interni ed esterni, ringhiere perimetrali ecc). Infiltrazioni probabilmente avvenute a livello della copertura hanno portato a diverse lacune e crolli di porzioni dei controsoffitti in cannucciato da cui si intravede la struttura lignea portante sottostante anch'essa deteriorata, così come appaiono evidenti crepe a livello dei pavimenti e sulle murature		

	esterne verso Via **** Omissis ****. Alla data del sopralluogo non risultano attive le utenze relative ad acqua, luce e gas.
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 15, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente lo stato manutentivo è pessimo, l'evidente stato di abbandono ha portato al deterioramento delle finiture interne e dei componenti edilizi (serramenti interni ed esterni, ringhiere perimetrali ecc). Infiltrazioni probabilmente avvenute a livello della copertura hanno portato a diverse lacune e crolli di porzioni dei controsoffitti in cannucciato da cui si intravede la struttura lignea portante sottostante anch'essa deteriorata, così come appaiono evidenti crepe a livello dei pavimenti e sulle murature esterne verso Via **** Omissis ****. Alla data del sopralluogo non risultano attive le utenze relative ad acqua, luce e gas.		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 4 - Posto auto	
Ubicazione:	**** Omissis ****

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione appare pessimo. Il rilievo (visivo, metrico e di effettiva consistenza) del posto auto non è stato possibile in sede di primo sopralluogo, a causa di folta vegetazione infestante che ne impedisce di fatto l'accesso e la vista.		
Descrizione:	POSTO AUTO ESTERNO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	**** <i>Omissis</i> ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione appare pessimo. Il rilievo (visivo, metrico e di effettiva consistenza) del posto auto non è stato possibile in sede di primo sopralluogo, a causa di folta vegetazione infestante che ne impedisce di fatto l'accesso e la vista.		
Descrizione:	POSTO AUTO ESTERNO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Posto auto	
Ubicazione:	**** <i>Omissis</i> ****

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 766, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo lo stato di conservazione appare pessimo. Il rilievo (visivo, metrico e di effettiva consistenza) del posto auto non è stato possibile in sede di primo sopralluogo, a causa di folta vegetazione infestante che ne impedisce di fatto l'accesso e la vista.		
Descrizione:	POSTO AUTO ESTERNO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ******

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** Omissis **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** Omissis **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO ** OMISSIS ****- 1**

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** Omissis **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO ** **OMISSIS** ******

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024

Reg. gen. 714 - Reg. part. 60

Quota: 1/1

Importo: € 155.605,08

A favore di **** **Omissis** ****

Contro **** **Omissis** ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO **** **OMISSIS** ****

Iscrizioni

- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 23/01/2023
Reg. gen. 351 - Reg. part. 25
Quota: 1/1
Importo: € 94.010,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a **** **Omissis** **** il 08/02/2024
Reg. gen. 714 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
Importo: € 155.605,08
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** **Omissis** **** il 21/11/2024
Reg. gen. 5549 - Reg. part. 4641
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****
Formalità a carico della procedura