AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

VI AVVISO DI VENDITA

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

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

vista l'ordinanza di delega del 28/03/2025 nonché l'ordinanza del 01/10/2026.

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 173/2024 l'Avv. Antonio SCONZA, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania FROJO con ordinanza di delega del 28/03/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

LOTTO 2

Lotto 2 nel Comune di **SAN RAFFAELE CIMENA (TO)**:

- **Bene 2: ABITAZIONE ubicata in Via Pertengo n. 79,** composta al piano terreno (primo fuori terra) da soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e balcone, al piano primo (secondo fuori terra) da due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi; identificato al Foglio 15, Particella 179, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67.

Gli immobili risultano occupati dalla famiglia del debitore.

***

Gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compreso ogni uso, accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente. I beni non risultano costituiti in Condominio. La destinazione urbanistica del Bene 4 secondo il regolamento vigente è in parte quella di EC – area agricola di collina, e in parte di EB – area agricola boscata; sulle particelle 214, 196 è rappresentato il retino di una frana quiescente.

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

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

- ATTO DI DIVISIONE a Rogito Notaio Roberto De Leo in data 31 marzo 2006, Rep. Nº 150195/25148, trascrizione del 13 aprile 2006 al Reg. Gen. Nº 19354, Reg. Part. Nº 12152, per il diritto di proprietà dell'intero; vi è continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione risulta attualmente invariata.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato rurale dal quale deriva parte degli odierni beni risale con ogni probabilità al periodo preunitario, essendo indicata la presenza di un edificio già nella cartografia del Catasto Rabbini, riconducibile agli anni 1858/1859 (fonte Archivio di Stato).

Relativamente al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti dell'archivio edilizio comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

• Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968 per "ampliamento di fabbricato rurale per costruzione di stalla, tettoia, pollaio e concimaia". Istanza prot. 3512 del 09/04/1968.

• Domanda Edilizia prot. n. 3911 del 10/07/1994 per "risanamento conservativo, sistemazione interna di fabbricato di civile abitazione, con costruzione di servizi igienico-sanitari". Nota: il CTU evidenzia che l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la summenzionata pratica edilizia, la quale tuttavia risulta priva di esplicito provvedimento autorizzativo/concessorio.

• Concessione Edilizia prot. n. 3931 del 15/02/1996 per "sistemazione interna di fabbricato di civile abitazione con costruzione di servizio igienico-sanitario". Istanza prot. 2053 del 19/09/1994. Richiesta voltura prot. 754 del 01/03/1996. Voltura del 04/06/1997. Denuncia di inizio lavori prot. n. 1771 del 17/05/1996 (data inizio lavori indicata 16/05/1996). Ulteriore Denuncia di inizio lavori prot. n. 2011 del 04/06/1996 (data inizio lavori indicata 04/03/1996 e

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel quale veniva riferito che parte dei lavori in economia hanno avuto inizio in data 04/03/1996).

• Concessione Edilizia prot. n. 4102 notificata in data 07/10/1996 per "Progetto di variante a concessione edilizia n. 3931 del 15/02/1996 e cambio di destinazione di fabbricato contiguo". Istanza prot. 1833 del 21/05/1996.

• Concessione Edilizia prot. n. 4213 notificata in data 20/05/1998 per "Progetto di variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 4102/1996". Istanza prot. 4180 del 16/12/1997.

• Concessione Edilizia prot. n. 4238 notificata in data 30/10/1998 per "Rete di adduzione acqua potabile". Istanza prot. 2310 del 02/07/1998.

• Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3881 del 23/11/1998 "Per il posizionamento di un serbatoio di stoccaggio gas G.P.L. interrato […] da LT. 5.000 a servizio della casa di civile abitazione sita in via Pertengo n. 79 nel Comune di San Raffaele Cimena (TO)". Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino prot. n. 13287/PV, prat. N. 29.263. Denuncia di fine lavori prot. 187 del 18/01/1999.

• Concessione Edilizia prot. n. 4482 notificata in data 18/07/2001 per "Trasformazione portico in abitazione e recupero del sottotetto ai fini abitativi". Istanza prot. 3539 del 30/09/2000.

• Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024 – istanza MUDE n. 01 001252-0000952060-2024 per "divisione unità immobiliare". Comunicazione di ultimazione dei lavori del 07/06/2024 (data ultimazione lavori dichiarata 25/05/2024).

L'Ufficio tecnico comunale non ha indicato o fornito al CTU ulteriori pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Relativamente alle unità immobiliari individuate presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 subalterni 3 e 4 (Beni 1 e 2 nel presente Avviso), le pratiche rappresentative dell'ultimo stato licenziato agli atti corrispondono alla Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001, nonché alla Comunicazione di Inizio

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024.

Relativamente all'unità immobiliare individuata presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217 (Bene 3), l'ultimo stato licenziato agli atti potrebbe essere fatto risalire alla Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968.

Agibilità

Agli atti dell'Archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena non risulta la presenza dell'agibilità relativa ai fabbricati oggetto di pignoramento.

Irregolarità edilizie

Nota metodologica: con riferimento alla Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001 il CTU ha rilevato alcune incoerenze grafiche nella rappresentazione delle opere in progetto e dello stato esistente. Nello specifico la sezione C-C viene rappresentata erroneamente con una profondità di manica pari a quella della sezione A-A. Sempre in corrispondenza della porzione di edificio corrispondente alla sezione C-C si rilevano delle differenze nella profondità della manica tra il piano seminterrato (terra) ed i piani superiori, mentre nel prospetto Nord-Ovest tali differenti profondità non risultano presenti.

Sulla scorta della disamina della documentazione resa disponibile da parte dell'archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena, il CTU ha potuto rilevare la presenza delle seguenti irregolarità:

Bene 2

Rif.: Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001 e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024.

Al piano terreno - modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:

- una minore estensione superficiale del terrazzo con affaccio verso ovest;
- lievi differenze dimensionali nello sviluppo del fabbricato;
- differente conformazione degli spazi interni;

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

- assenza di antibagno;
- diversa posizione della finestra posta verso l'angolo cottura.

Al piano primo – modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:

- presenza di nicchia sul balcone con affaccio verso est al cui interno è presente il generatore di calore;
- differente sviluppo planimetrico dei locali generato da traslazioni delle tramezze nonché dalla
- presenza di cavedi.

Indicazioni relative alla presenza di irregolarità edilizie non sanabili

Il CTU evidenzia che non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili. Nello specifico lo scrivente osserva quanto in appresso:

Bene 2

Risulta necessario ripristinare la presenza del disimpegno avente funzione di antibagno al piano terra; occorre dotare il bagno al piano primo di un disimpegno avente funzione di antibagno. Tenuto conto di un grado di finitura coerente con l'esistente, il CTU stima i costi necessari ad emendare le irregolarità elencate in precedenza in un importo complessivo pari a 3.300,00 € (Euro tremilatrecento/00) tenendo conto che tale importo dipenderà strettamente dalle scelte progettuali nonché dalle soluzioni tecniche che verranno adottate.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di pignoramento

Al fine di poter valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità individuate in precedenza sono disponibili diversi strumenti:

1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);

2) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

3) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;

4) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala, infine, che in relazione ai recenti aggiornamenti portati dal Decreto-Legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105 del 24/07/2024, risulta possibile avvalersi delle facoltà concesse dal neo-introdotto art. 36-bis al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.. Segnatamente tale dispositivo ha modificato l'istituto dell'accertamento di conformità con riguardo a due ipotesi:

1) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ex art. 23, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;

2) interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ex art. 22.

Sia al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (doppia conformità).

Quanto alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, il CTU rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena non sono stati individuati eventuali condoni pendenti.

Quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità non risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

19/08/2024. Con l'inserimento dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "asimmetrica" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza il CTU riferisce quanto in appresso:

Bene 2

Appare possibile, a giudizio del CTU, occorre procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 37 del D.P.R. 380/01, previo ripristino dei disimpegni aventi funzioni di antibagno ai piani terra e primo.

Tenuto conto di un grado di finitura coerente con l'esistente, lo scrivente stima i costi necessari di ripristino in un importo complessivo pari a 1.800,00 € (Euro milleottocento/00) oltre oneri di Legge tenendo conto che tale importo dipenderà strettamente dalle scelte progettuali nonché dalle soluzioni tecniche che verranno adottate.

Una volta eseguiti detti ripristini, al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 2.500,00 € (euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

amministrativa che non potrà essere inferiore a € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Raffaele Cimena in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative. Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) oltre oneri di Legge ed in € 50,00 (Euro cinquanta/00) quali diritti erariali. Ottenuta la sanatoria, occorrerà presentare una segnalazione certificata per l'agibilità i cui costi vengono stimati in un importo pari a 2.500,00 € (Euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione di dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti ad opera di tecnici abilitati.

Riassumendo, i costi stimati dal CTU sono:

1.800,00 € quali costi stimati di ripristino;

2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01;

516,00 € quale sanzione amministrativa minima;

450,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;

50,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;

2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità e dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti.

Conformità catastale

Bene 2

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, il CTU riferisce che non sussiste la corrispondenza catastale. Nello specifico, il CTU ha riscontrato una differente conformazione degli spazi interni di alcuni locali, nonché alcune differenze dimensionali riferite

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

allo stabile.

***

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale, si rileva che il pignoramento immobiliare trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498, R.P. 27.643 colpisce il bene individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2. Detto bene risulta essere stato soppresso in data antecedente alla trascrizione del pignoramento con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (Beni 1 e 2 nel presente Avviso).

***

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

Prestazione energetica

• Sulla scorta delle ricerche espletate presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE), il CTU ha potuto constatare che non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica relativi alle abitazioni oggetto di pignoramento (Beni 1 e 2). Quanto al basso fabbricato ad uso deposito (Bene 3), oltre ad essere privo di impianti, trattandosi di fabbricato isolato con una superficie utile inferiore a 50 mq, il CTU riferisce che è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

• Sulla scorta delle ricerche espletate presso l'archivio edilizio comunale non è emersa la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio del fabbricato.

Servitù, censo, livello, usi civici

Sulla scorta della disamina dell'atto di compravendita a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235 si evince che a favore dell'originario fondo

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

dal quale sono derivate le attuali unità abitative era presente il "*diritto di attingere acqua per uso domestico dai pozzi siti nella confinante proprietà degli eredi di Serra Giuseppe, come convenuto nell'atto di divisione a rogito Notaio Casaro in data 18 maggio 1952, registrato a Chivasso il 27 maggio 1952 al n. 2068*".

Sempre dalla disamina del predetto atto a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri si legge quanto in appresso: "*L'immobile venduto non è gravato da alcuna servitù di passaggio a favore della residua proprietà della parte venditrice*".

Sulla scorta della disamina dell'atto di divisione a rogito dott. Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148 si evince, all'art. 3, quanto in appresso: "*I condividenti stabiliscono: […] - di destinare a strada di accesso delle rispettive proprietà l'appezzamento di terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni del Comune di San Raffaele Cimena al foglio 15 (quindici) mappale numero 195 (centonovantacinque) di proprietà del signor OMISSIS per la quota di 3/5 (tre quinti) indivisi e del OMISSIS (ndr: il debitore) per la restante quota di 2/5 (due quinti) indivisi. I condividenti stabiliscono, altresì che le spese di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria della suddetta strada vengano ripartite fra gli stessi in parti uguali*".

Come anzidetto, veniva stabilito di destinare a strada di accesso delle rispettive proprietà l'appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 15 mappale 195, bene non oggetto di pignoramento. Alla data di espletamento del sopralluogo l'accesso al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari residenziali oggetto di pignoramento, nonché un ulteriore bene estraneo alla procedura esecutiva di proprietà di terzi, avveniva dal cancello posto al civico 79 della via Pertengo, percorrendo una strada interna in parte giacente sul terreno individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 mappale 214 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, in parte sull'area cortilizia di pertinenza del Bene 1. Seppure NON risulti trascritta alcuna servitù di passaggio a favore o contro i beni oggetto di pignoramento, la

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

situazione riscontrata dal CTU, a suo giudizio e fatte salve differenti determinazioni, si è venuta a creare con ogni probabilità al seguito dell'atto di compravendita a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri del11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235. Con tale atto infatti veniva acquistato in comproprietà tra l'esecutato (40%) ed OMISSIS (60%) il suolo all'epoca individuato con il mappale 102 dal quale derivano, per frazionamento del 13/01/2006, gli attuali mappali 214 e 215.

Si evidenzia inoltre la presenza del bene comune non censibile individuato presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 216, corrispondente ad una corte comune alle unità immobiliari censite al foglio 15 particella 179 subalterni 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e 2, dal quale sono derivati gli odierni subalterni 3 e 4 (individuati nel presente Avviso quali Beni 1 e 2).

***

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

La vendita è a corpo e non a misura. **Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, **oneri di qualsiasi genere** – ivi compresi, ad esempio, quelli **urbanistici** ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali** dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

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

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

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

1) **LOTTO 2 prezzo base: € 23.793,75; offerta minima € 17.845,31; aumento minimo** in caso di gara: **€ 500,00.**

2) termine ultimo per la presentazione delle offerte e per l'effettivo accredito della cauzione: **19 gennaio 2027 ore 9,30**.

3) udienza telematica di apertura delle buste ed eventuale inizio della gara: **20 gennaio 2027 ore 9,30.**

4) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

salvo quanto meglio descritto sull'OFFERTA TELEMATICA

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA: Per ciascun Lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'offerta minima, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

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

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

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

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

PARTECIPAZIONE DI MINORI: in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

OFFERTA TELEMATICA

(N.B. AD OGNI LOTTO CORRISPONDE UNA SINGOLA OFFERTA)

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

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

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

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

COORDINATE IBAN DELLA PROCEDURA

Conto corrente intestato a "ES. IMM.RE NR. 173/2024 TRIB. IVREA AVV. SCONZA ANTONIO"

IT 10 N 02008 30300 000107324389

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La ricezione delle offerte in busta telematica e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO) con le seguenti modalità: la cauzione pari al 10% dell'offerta dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il 19/01/2027. L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO).

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

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere accompagnata da cauzione accreditata sul conto della procedura e depositata entro il **19 gennaio 2027** secondo le modalità meglio descritte *supra*. All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

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

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

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

La gara avrà la seguente durata:

● la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

● la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

● la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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

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

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

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

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

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

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

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

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, così come in caso di mancata presentazione della dichiarazione ex art. 585 Comma IV c.p.c. ("Dichiarazione Antiriciclaggio"), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario (per ciascuna trascrizione di pignoramento, il costo di cancellazione è pari a € 294,00; per ciascuna iscrizione, salvo trattasi di mutuo fondiario, occorrono € 59,00 per bollo + € 35,00 per tassa ipotecaria + imposta ipotecaria (calcolata come 0,5% sul minor importo tra prezzo di aggiudicazione e capitale garantito, con importo minimo di € 200,00); ad oggi risultano le iscrizioni di ipoteca volontaria del 03/07/2007 Reg. Gen. 35880 / Reg. Part. 8686 con capitale garantito di € 480.000,00 derivante da mutuo fondiario; ipoteca legale del 21/03/2023 Reg. Gen. 11830 / Reg. Part. 1688 con capitale garantito di € 310.998,41; ipoteca legale del 24/03/2023 Reg. Gen. 12423 / Reg. Part. 1777 con capitale garantito di € 132.326,47; risulta un pignoramento trascritto).

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo di solito non superiore al 70 – 80% del valore

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al Custode.

CUSTODIA

Il custode è l'Avv. Antonio Sconza (antonio.sconza@outlook.it: **tel. 339.1266741**), cui gli interessati possono rivolgersi, per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita. Resta inteso che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ed inserito sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.reteaste.tv e unitamente all'avviso integrale e alla perizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato (mediante il "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità" Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e a spese del creditore procedente.

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

DISPONE

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

Maggiori informazioni al numero 339.1266741 o all'indirizzo *email* antonio.sconza@outlook.it.

È altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituto presso i locali del Tribunale operativo dal

AVV. ANTONIO SCONZA
Piazza Lamarmora n. 24, 10015 Ivrea (TO)
Tel. 0125.1891741 - Fax 0125.1891741
antonio.sconza@outlook.it
antonio.sconza@pec.it

01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

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

Ivrea, 11 novembre 2026

Avv. Antonio Sconza

