

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 151/2023

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 151/2023 il professionista avvocato Riccardo Tasso, delegato dal G.E. con ordinanza di delega in data 16/5/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ:

Bene N° 01 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 735 sub. 3.

Bene N° 02 - Deposito ubicato a San Carlo Canavese (TO) – Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 779.

Bene N° 03 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 9 - F. 5 n. 359 sub. 1

Bene N° 04 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 3.

Bene N° 05 - Appartamento ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 2.

Bene N° 06 - Deposito ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 4.

Bene N° 07 - Garage ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni n° 21 - F. 5 n. 359 sub. 5.

Bene N° 08 - Terreno ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 300

Bene N° 09 - Ente comune ubicato a San Carlo Canavese (TO) - Strada San Giovanni n° 21 - F. 7 n. 299.

Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Nole (TO) - Via San Giovanni - F. 5 n. 359.

COERENZE

Bene N° 01 - Il bene confina al C.T. con altre porzioni del mappale n. 735 del F. 5 di

Nole, con il mappale n. 359 del F. 5 di Nole, con il mappale n. 779 del F. 7 di San Carlo Canavese.

Bene N° 02 - Il bene confina al C.T. con porzione del mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con i mappali n. 299 e 808 del F. 7 di San Carlo Canavese.

Bene N° 03 - Il bene confina al C.T. con il mappale n. 298, il cortile comune antistante e retrostante (n. 299), il mappale n. 779 tutti del F. 7 di San Carlo Canavese, con il mappale n.735 del F. 5 di Nole, con altra porzione di corte (n. 359) oltre che con l'alloggio soprastante posto al P.1.

Bene N° 04 - Il bene confina al C.F. con il F. 5 n. 359 sub.1 di Nole, con la corte comune, con il F. 5 n.359 sub. 4 di Nole e con la particella C.T. F.7 n. 298 di San Carlo Canavese.

Bene N° 05 - Il bene confina al C.T. con il mappale n. 298, il vuoto su cortile comune antistante e retrostante (n. 299), il mappale n. 779 tutti del F. 7 di San Carlo Canavese, con il mappale n. 735 del F. 5 di Nole, con altra porzione di vuoto su corte (n. 359) oltre che con l'alloggio sottostante posto al P.T.

Bene N° 06 - Il bene confina al C.T. con il mappale n. 299 del F. 7 di San Carlo Canavese (corte) a tre lati e con l'autorimessa individuata al C.F. con il F. 5 n. 359 sub. 3 del comune di Nole.

Bene N° 07 - Il bene confina al C.T. con i mappali nn. 882-808 del F. 7 di San Carlo Canavese, la corte e l'androne carraio comuni e con una porzione della via (in parte ricadente sulla particella n. 299).

Bene N° 08 - Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 765-302-301-575-597-297 e con la corte comune (n. 299), tutti del F.7 di San Carlo Canavese.

Bene N° 09 - Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 882-808-779-813-300-297-298 del F.7 di San Carlo Canavese e con altri mappali del F. 5 di Nole.

Bene N° 10 - Il terreno confina al C.T. con i mappali nn. 735-733-731- 724 tutti del F. 5 di Nole e con altri mappali del F.7 di San Carlo Canavese.

DATI CATASTALI

Bene N° 01 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 735 sub. 3, C/2, cl. 1, 33 m², Totale 46 m², Rendita € 42,61, via San Giovanni n. 13, Piano T-1.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione del bene e dovrà essere aggiornata.

Bene N° 02 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di San Carlo Canavese (TO), F. 7 n. 779, cat. C/2, cl. U, 17 m², Totale 24 m², rendita Euro 31,61, strada San Giovanni n. 13, Piano T-1.

Si precisa che l'accesso avviene dal civico n. 21.

La planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione del bene e dovrà essere aggiornata.

Bene N° 03 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 1, A/3, cl. 2, 4 vani, Totale 79 m², Rendita € 190,06, via San Giovanni n. 21, Piano T.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e dovrà essere pertanto aggiornata.

Bene N° 04 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 3, C/6, cl.3, 27 m², Totale 31 m², Rendita € 117,13, via San Giovanni n. 21, Piano T.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto quest'ultima dovrà essere aggiornata.

Bene N° 05 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 2, A/3, cl. 2, 4,5 vani, Totale 127 m², Totale escluse aree scoperte 122 m², Rendita € 213,81, via San Giovanni n. 21, Piano 1.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto quest'ultima dovrà essere aggiornata.

Bene N° 06 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 4, C/2, cl. 1, consistenza 35 m², superficie catastale 39 m², Rendita € 45,19, via San Giovanni n. 21, Piano T.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale e pertanto dovrà essere aggiornata.

Bene N° 07 - Il bene risulta individuato al C.F. come segue: Comune di Nole (TO), F. 5 n. 359 sub. 5, C/6, cl. 3, consistenza 28 m², superficie catastale 35 m², Rendita € 121,47, via San Giovanni n. 21, Piano T.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale che pertanto dovrà essere aggiornata, anche inserendo la porzione di sottotetto soprastante.

Bene N° 08 - Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO) come segue: F. 7 n. 300, prato, classe 2, superficie 00.08.14, R.D = € 4,41, R.A.= 3,36.

Bene N° 09 - Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di San Carlo Canavese (TO) come segue: F. 7 n. 299, Ente Urbano di are 4,44.

Si specifica che detta porzione, secondo l'elaborato planimetrico agli atti, risulta anche individuata al C.F. del comune di Nole come F. 5 n. 359 sub.1 (parte)-2 (parte)-3-4-5 e b.c.n.c. 6 (parte).

Bene N° 10 - Ente Il bene risulta individuato al C.T. del Comune di Nole (TO) come segue: "F. 5 n. 359, Ente Urbano di centiare 79.

Si specifica che detta porzione, secondo l'elaborato planimetrico agli atti, risulta anche individuata al C.F. del comune di Nole come F. 5 n. 359 sub.1 (parte)-2 (parte) e b.c.n.c. 6 (parte).

SITUAZIONE EDILIZIA

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

Dagli accertamenti espletati da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Nole, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti il bene.

In tale caso, per determinare lo stato legittimo dello stesso, si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame, come già sopra specificato, presenta alcune discordanze rispetto allo stato di fatto.

Bene N° 02 - La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti espletati da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti il bene.

In tale caso, per determinare lo stato legittimo dello stesso, si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame, come già sopra specificato, presenta alcune discordanze rispetto allo stato di fatto.

Bene N° 03 - La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

COMUNE DI SAN CARLO CANAVESE

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita al CTU da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che non risultano sussistere pratiche edilizie riguardanti le U.I. in oggetto.

COMUNE DI NOLE

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita al CTU da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Nole, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie: 1) Nulla-osta prot. n° 1701 del 17/03/73 per "Rifare il tetto pericolante del fabbricato in via San Giovanni, 21" con parere favorevole condizionato ovvero che: "Non deve essere sopraelevato il tetto"; detta pratica non è corredata da nessun allegato raffigurante il bene, ed è stata presa in considerazione sulla base dell'indirizzo ivi indicato e della proprietà;

2) Richiesta di rilascio di condono edilizio (L. 47/1985 e s.m.i.) n. progr. 0724294811, prot. 3040 presentata presso il comune di Nole (e non anche nel comune di San Carlo Canavese come sarebbe stato corretto) in data 30.06.1987; Concessione Edilizia in sanatoria n° 620 del 23/05/2012 (L. 47/1985 e s.m.i.) rilasciata agli odierni esecutati, a seguito delle varie integrazioni richieste dal comune e fornite dagli stessi in data 29.11.2010.

Come indicato nel titolo abilitativo, la concessione in sanatoria è stata rilasciata per le seguenti opere abusive:

1. realizzazione di un basso fabbricato ad uso deposito (Bene 11- mod. A1);
2. realizzazione di un locale ad uso deposito (Bene 6 - mod. A2);
3. realizzazione di autorimessa al piano terreno previa chiusura del lato corte di tettoia (Bene 4 - mod. B3); 4. realizzazione di opere di ristrutturazione con realizzazione di tramezzi per nuova distribuzione degli spazi e realizzazione di nuovo bagno dell'unità abitativa al piano terreno (Bene 3- mod. B2);

4. realizzazione di opere di ristrutturazione con realizzazione di tramezzi per nuova distribuzione degli spazi e realizzazione di nuovo bagno dell'unità abitativa al piano terreno (Bene 3- mod. B2);

5. realizzazione di opere di ristrutturazione con realizzazione di tramezzi per nuova distribuzione degli spazi e realizzazione di nuovo bagno dell'unità abitativa al piano primo (Bene 5- mod. B1);

6. ristrutturazione dell'androne di ingresso carrabile coperto e dell'attiguo locale autorimessa al piano terreno (autorimessa Bene 7- mod. B4).

3) DIA prot. n. 103/98 del 20/05/1998 presentata per "Ristrutturazione interna di locale caldaia con sostituzione di impianto, rifacimento impianti elettrico, riscaldamento e idraulico, demolizione e rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti";

4) CILA prot. n. 7233 del 01/06/2017 (pratica edilizia n. 95/17) presentata per "Rifacimento copertura lato strada a seguito di sinistro". Si evidenzia che le pratiche edilizie presentate/rilasciate presso il comune di Nole non riguardano solo le piccole porzioni ricadenti in detto comune, ma le U.I. nel loro insieme, quindi riportando anche le porzioni insistenti in mappa C.T. nel comune di San Carlo Canavese. Si ritiene a tale proposito che sarebbe stato corretto che a suo tempo fossero state presentate in entrambi i comuni, e che ognuno di essi si fosse espresso per quanto di propria competenza, in particolare poi, a riguardo del condono edilizio. Stesso discorso si ritiene di poterlo estendere anche a riguardo delle pratiche catastali in quanto i beni, per la maggior parte posti su San Carlo Canavese, sono interamente censiti al C.F. nel comune di Nole, mentre sarebbe stato corretto rappresentare ogni porzione nel comune nel quale effettivamente si trova collocata.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in particolare con riferimento agli elaborati grafici forniti con l'integrazione alla pratica di condono edilizio.

Bene 3

Per quanto riguarda l'alloggio posto al P.T., si evidenzia che la cantina è stata impropriamente trasformata in camera, ma poiché mancano i requisiti igienici di legge (altezza minima), non può essere considerata tale, ma deve essere ripristinata

la precedente destinazione d'uso o al massimo può essere ritenuto un vano ad uso accessorio, non potendo tale opera ottenere la sanatoria. E' stata inoltre demolita una parte del muretto basso nella cucina/soggiorno, e vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, delle murature, delle aperture, nella raffigurazione di gradini, di nicchie e la C.T. esterna è stata variata.

Bene 4

Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che vi sono, in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene e nelle misure del vano.

Bene 5

Per quanto riguarda l'alloggio posto al P.1°, si evidenzia che vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, delle murature, delle aperture. Inoltre nel soggiorno è stato realizzato un muretto basso.

Bene 6

Per quanto riguarda il deposito si evidenzia che vi sono in via generale discordanze nella raffigurazione del bene, in particolare nel posizionamento del portone, nelle misure del vano e manca l'indicazione delle aperture sul prospetto nord.

Bene 7

Per quanto riguarda l'autorimessa si evidenzia che vi sono, in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene e nelle misure del vano.

Per il resto si rimanda a quanto osservato in CTU.

Bene N° 04 - La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Bene N° 05 - Appartamento La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Bene N° 06 - La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si demanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Bene N° 07 - La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si domanda a tutto quanto riferito per il Bene n°3.

Bene N° 08 - Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione fornita alla CTU da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie: 1) Nulla-osta prot. n° 1701 del 10/03/65 per "Nuova costruzione casa civile abitazione" da eseguirsi al F. 7 n. 300, con parere favorevole condizionato ovvero: "vengano rispettate le distanze"; i lavori non venivano eseguiti ed in data 27/05/1970 veniva richiesto il rinnovo del suddetto nulla osta ricevendo parere negativo:" in quanto non viene rispettata la distanza di metri cinque dai singoli confini come prescritto dal Programma di Fabbricazione". Il terreno allo stato attuale non è edificato

DESTINAZIONE URBANISTICA

Bene N° 01 - Il bene collocato nel comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

Bene N° 02 - Il bene collocato al C.T. sulla particella n. 779 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

Bene N° 03 - La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 299 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia. La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 359 del F. 5 del comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

Bene N° 04 - Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed

edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

Bene N° 05 - La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 299 del F. 7 del comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia. La porzione di bene collocata al C.T. sulla particella n. 359 del F. 5 del comune di Nole risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

Bene N° 06 - Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

Bene N° 07 - Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

Bene N° 08 - Il bene ricade in area urbanistica "En2 - Aree agricole normali comprendenti al loro interno fabbricati agricoli sia destinati ad abitazione che a rustico", art. 23 N.d.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia. Il terreno in oggetto ricade in parte in zona vincolata alle norme di tutela paesistico-ambientale in ragione di inclusione nella categoria di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs 42/04 in quanto compreso all'interno della fascia della larghezza di metri 150 dalla sponda del torrente Fisca - art. 39 della N.T.A. Detto terreno, in merito alle disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio, ricade inoltre in classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata per cui si applicano le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle N.T.A..

Bene N° 09 - Il bene collocato al C.T. nel comune di San Carlo Canavese risulta ricadente in area normativa "Ab2 - Aree di impianto storico di tipo A" ovvero Aree ed

edifici a prevalente destinazione residenziale - art. 16 N.T.A. del P.R.G.C. vigente od operante in salvaguardia.

Bene N° 10 Il bene risulta ricadente in area normativa "As47 - Aree a capacità insediativa esaurita" - art. 27 N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.

Detto terreno, in merito alle disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio, ricade inoltre in classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata al quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18 delle N.T.A. del quale si riporta uno stralcio: "Classe II-1 Aree caratterizzate da terreni superficiali scarsamente drenanti e con caratteristiche geotecniche scadenti, di potenza mediamente superiore a 4 m; aree poste in adiacenza a scarpate di terrazzo; ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio geologico e geotecnico di dettaglio a livello di progetto esecutivo; oltre a ciò dovranno essere esaminate le condizioni di deflusso superficiale e adottate le opportune soluzioni tecniche di regimazione e smaltimento delle acque di ruscellamento. In ogni caso è prescritta l'osservanza del D.M. 11/3/88, del D.M. 14/012008, della D.G.R. n. 7-3340 del 3/02/2012 e s.m.i."

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Torino 2 il 15/12/2005 Reg. gen. 60937 - Reg. part. 13303

Iscrizione n. 9949 del 24/11/2025 – ipoteca in rinnovazione

- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Torino 2 il 30/08/2023 Reg. gen. 36877 - Reg. part. 28162

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico/APE degli immobili oggetto di pignoramento.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Bene N° 01 - Deposito Per accedere a detta U.I. occorre transitare dalla corte individuata al C.T. F. 7 n. 299 del Comune di San Carlo Canavese e sulla porzione di bene individuata al C.F. con il F. 7 n. 779, in quanto il bene risulta intercluso.

Bene N° 02 - Per accedere a detta U.I. occorre transitare dalla corte individuata al C.T. F. 7 n. 299 del Comune di San Carlo Canavese.

Bene N° 08 - L'esecutata riferisce che viene esercitata servitù di passaggio attiva transitando sulla particella F. 7 n. 597 di San Carlo Canavese, per l'accesso al terreno e per le lavorazioni da eseguire su di esso (ad es. per il taglio dell'erba).

Il CTU al riguardo, non ha riscontrato nulla di ciò dalla lettura del titolo di provenienza ai debitori.

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutato e dai suoi familiari.

Si evidenzia che compreso nella proprietà posta in vendita ed entro la recinzione della stessa, che lo rende intercluso, è presente un basso fabbricato ad uso deposito con piccola area esclusiva individuato al C.F. del comune di San Carlo Canavese con il F.7 n. 813. Detto basso fabbricato non viene posto in vendita.

ooOoo

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

Prezzo base: Euro 112.600,00=(Euro centododicimilaseicento/00);

Offerta minima: Euro 84.450,00=(Euro ottantaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00= (Euro duemila/00).

--- --- ---

- Termine di presentazione delle offerte: **11 maggio 2026 ore 12,30.**
- Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **12 maggio**

2026 ore 11,30 in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

- IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 44 N 02008 01104 000107328480** intestato a ESEC. IMMOB. 151/2023+227/2024 – AVV. TASSO –TRIB. IVREA.
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.
- Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it.
- Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **14 maggio 2026 ore 13,00**, salvo autoestensione.
- Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **15 maggio 2026 ore 10,30**.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Riccardo Tasso, (telefono 011.19701180).

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

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

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

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

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

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite

Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza

dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione

- La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **IT 44 N 02008 01104 000107328480** intestato a ESEC. IMMOB. 151/2023+227/2024 – AVV. TASSO –TRIB. IVREA.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 12 maggio 2026 alle ore 11,30 e terminerà il giorno 14 maggio 2026 ore 13,00**, salvo autoestensione; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 15 maggio 2026 ore 10,30

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, **a mezzo bonifico bancario** utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMMOB. 151/2023+227/2024 – AVV. TASSO – TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b)

sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

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

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

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non 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 non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia Istituto Vendite Giudiziarie Torino IVG srl E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it Sito web: www.ivgtorino.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
2. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet

  www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3. pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;
4. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

 Il professionista delegato

DISPONE

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

Ivrea, 12 febbraio 2026

Il professionista delegato

avvocato Riccardo Tasso