

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 168/2024, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 19/09/2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO PRIMO**

**(Lotto A in Perizia)**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorné (TO), Via delle Primule n. 10, Villino indipendente con pertinenze, autorimessa, posti auto coperti e terreni.

Il villino indipendente a destinazione residenziale elevato a un piano fuori terra oltre sottotetto (secondo f.t.) e seminterrato, risulta così composto:

- autorimessa, centrale termica, wc, due cantine e locale lavanderia al piano seminterrato;
- ingresso, corridoio, due bagni, ampio tinello con angolo cottura, soggiorno, tre camere, terrazzo e tre balconi al piano terreno (primo f.t.);
- ampia zona a giorno, bagno, camera, cucinino e piccolo terrazzo al piano sottotetto (secondo f.t.).

Oltre aree esterne a verde di carattere esclusivo e corte pavimentata su cui si affacciano quattro posti auto coperti.

Il compendio immobiliare in parola ha accesso pedonale e carraio tramite cancelli affacciati su vicolo privato senza sbocco diramato dalla via Delle Primule; il primo cancello serve l'area esterna frontistante lo stabile e l'autorimessa al piano seminterrato, il secondo cancello serve l'area esterna latitante lo stabile ed il cortile ove si trovano i posti auto coperti.

Completano il lotto due appezzamenti di terreno direttamente affacciati sulla Via Gobetti: il primo (mappale 632) di modeste dimensioni, risulta recintato con rete metallica ed è confinante con il sedime su cui insiste il fabbricato plurifamiliare che ospita i Lotti n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5; il secondo, ad esso antistante ma dall'altro lato della Via pubblica, di dimensioni ridotte, non delimitato e asfaltato, è interessato da pubblico transito in quanto inglobato nel sistema stradale (controviale/parcheggi/aiuole) ivi presente.

## COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Villino (comprese aree esterne e vialetto di accesso): Mappale 438, Mappale 1440, Mappale 620, Strada delle Primule, Mappali 1639-344-1409-351-1352, tutti del Catasto Terreni

Terreni Mappali 632-1303: Mappale 1440, Via Gobetti, Strada delle Primule, Mappale 620.

Terreno Mappale 1250: Mappale 619, Via Bosdonio e Via Gobetti.

## DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorné:

- Foglio 9, Particella 1166, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 60 mq, Via Bosdonio n. 28, Piano S1, Rendita Euro 263,39.
- Foglio 9, Particella 1166, Subalterno 1, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Via Bosdonio n. 28, Piano S1-T, Rendita Euro 2.304,69.
- Foglio 9, Particella 1439, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Strada delle Primula n. 10, Piano T, Rendita Euro 79,02.
- Foglio 9, Particella 1439, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Strada delle Primula n. 10, Piano T, Rendita Euro 79,02.
- Foglio 9, Particella 1439, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Strada delle Primula n. 10, Piano T, Rendita Euro 79,02.
- Foglio 9, Particella 1439, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 18 mq, Strada delle Primula n. 10, Piano T, Rendita Euro 79,02.

Al Catasto Terreni del Comune di Cuorné:

- Foglio 9, Particella 1278, Qualità area rurale, Superficie 2 are 11 ca.
- Foglio 9, Particella 1330, Qualità F.U. d'accert., Superficie 1 are 45 ca.
- Foglio 9, Particella 1250, Qualità prato, Classe 1, Superficie 1 are 98 ca, r.d. Euro 0,82, r.a. Euro 0,97.
- Foglio 9, Particella 1303, Qualità area rurale, Superficie 1 ca.
- Foglio 9, Particella 632, Qualità prato, Classe 1, Superficie 7 are 75 ca, r.d. Euro 3,20, r.a.

Euro 3,80.

La corte (Bene Comune Non Censibile) è censita al NCEU del Comune di Cuorné al Foglio 9, Particella 1439, Subalterno 1, Strada delle Primule n. 10, piano T.

Il sedime su cui insiste il fabbricato è censito al NCT del Comune di Cuorné al Foglio 9, Particella 1159, Ente urbano, Superficie 9 are 28 ca.

Il sedime su cui insistono la corte e posti auto coperti è censito al NCT del Comune di Cuorné al Foglio 9, Particella 1439, Ente urbano, Superficie 14 are 28 ca.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 2/68 del 16/01/1968 per nuova costruzione casa di civile abitazione ad 1 piano f.t.;
- Autorizzazione edilizia n. 260/86 del 23/07/1986 per formazione di cancello e recinzione;
- Concessione Edilizia n. 6/97 del 10/01/1997 per opere eseguite in difformità dalla - Concessione di variante n. 23 del 04/02/1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria;
- Dichiarazione di Inizio Attività per opere in sanatoria relative ad esecuzione di rete fognaria di scolo per acque bianche e in corso di esecuzione per formazione muro, prot. n. 3253 del 25/02/2005 rif. 20/05/DIA;
- Dichiarazione di Inizio Attività per opere di scavo e apposizione tubazione fognatura di scolo acque bianche, prot. n. 6501 del 21/04/2005 rif. 51/05/DIA;
- Dichiarazione di Inizio Attività per messa in sicurezza di scarpata esistente, prot. n. 8591 del 10/05/2010 rif. 58/10/DIA;
- Permesso di Costruire n. 15/2016 del 23/09/2016 per sanatoria per opere realizzate in difformità a L.E. 2/1968 con recupero sottotetto.

È stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato in data 03/09/1968.

Le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per minime discrepanze relativamente alla posizione dei tramezzi al piano sottotetto e per l'assenza dell'aggiornamento della dichiarazione agibilità/abitabilità post recupero sottotetto.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

L'indirizzo catastale dell'autorimessa e dell'unità abitativa risulta essere non aggiornato.

Il censimento catastale del Mappale 1330 non è aggiornato.

A livello planimetrico si riscontra una difformità relativamente all'unità abitativa, le cui planimetrie non risultano completamente conformi allo stato dei luoghi (irregolarità nella rappresentazione della distribuzione dei locali e mancata rappresentazione del piano sottotetto).

Si richiama la perizia alle pagine 65, 66 e 67.

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

36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cuorné, la Particelle 632, 1159, 1303, 1278, 1330, 1439, 1250 del Foglio 9 sono così individuate nel PRG vigente:

Particella 632: Parte Area P16 - Aree per attività ed attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale - Parcheggi e Parte Area RI3a - Area residenziale di completamento.

Particelle 1159, 1303, 1278, 1330, 1439: Area RI3a - Area residenziale di completamento.

Particella 1250: Area RC9a - Aree residenziali urbanisticamente consolidate.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle ricerche condotte dal CTU, parte dei mappali censiti al NCT quali Foglio 9, Particella nn. 1278 e 1330 (costituenti parte dell'area esterna a verde di pertinenza del villino) risultano gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio in favore sia del limitrofo fondo distinto in Mappa al Foglio 9 con la Particella 664 che dei fondi a livello superiore su una porzione di terreno distinta in Mappa con le Particelle 1278 e 1330 dello stesso Foglio 9, quale destinata in loco a strada e delimitata da recinzioni esistenti, che vengono riconosciute inamovibili.

La suddetta porzione di terreno destinata a strada è altresì gravata da servitù di elettrodotto, fognarie, idriche e del gas già esistenti. Si richiama la perizia alle pagine 35 e 36.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dagli atti non risulta che l'immobile sia dotato dell'attestato di certificazione energetica.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso

contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

## **LOTTO SECONDO**

**(Lotto B in Perizia)**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Gobetti n. 16, appartamento di civile abitazione al piano primo (secondo f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore.

L'appartamento è così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e due balconi.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno;
- una cantina pertinenziale al piano interrato, accessibile dal corpo scala comune;
- due posti auto coperti al piano interrato, accessibili da rampa e corsia di manovra comuni.

Oltre la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i Beni Comuni Non Censibili identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

### **COERENZE**

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Posti auto coperti (contigui): Subalterno 11, area di manovra comune, Subalterno 8, terrapieno.

Cantina: Subalterno 6, terrapieno, Subalterno 3, corridoio e vani comuni su due lati.

Ripostiglio: area pilotis comune su due lati, Subalterno 3, area pilotis comune.

Appartamento: vuoto su aree esterne comuni, Subalterno 3, corpo ascensore e scala comune, vuoto su aree esterne comuni su due lati.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Via

Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 87,80.

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 87,80.

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Via Gobetti n. 3, Piano 1, Rendita Euro 813,42.

I Beni Comuni Non Censibili sono identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16. L'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 132/90 del 23/06/1990 per fabbricato civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 162/92 del 08/06/1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 132/90 del 23/06/1990;
- Concessione Edilizia n. 23/95 del 04/02/1995 per variante in corso d'opera alle concessioni n. 132/90 e 162/92 per costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 6/97 del 10/01/1997 per opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante n. 23 del 04/02/1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria;
- Permesso di Costruire n. 41/2013 del 30/09/2013 per sanatoria e recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98.

È stato rintracciato Certificato di Agibilità n. 30/15 del 23/10/2015 relativo unicamente alle uu.ii. ricavate dal recupero sottotetto.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

È assente la dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo dello stabile ove è ubicato il Lotto.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

Si richiama la perizia alle pagine 67 e 68.

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



36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRGC, lo stabile che ospita i beni pignorati ricade in area residenziale di completamento (RI3a).

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i Lotti 2, 3, 4 e 5, si evidenzia l'esistenza di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al Lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28/12/1994 rep. 37875 trascritta presso la C.R.R.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16/01/1995.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2011 204544 0016, ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

### LOTTO TERZO

#### (Lotto C in Perizia)

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Gobetti n. 16, appartamento di civile abitazione al piano primo (secondo f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore.

L'appartamento è così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e un balcone.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno;
- una cantina pertinenziale al piano interrato, accessibile dal corpo scala comune;
- due posti auto coperti al piano interrato, accessibili da rampa e corsia di manovra comuni.

Oltre la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i Beni Comuni Non Censibili identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

## COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Posti auto coperti (contigui): Subalterno 2, area di manovra comune, terrapieno su due lati.

Cantina: Subalterno 6, terrapieno su due lati, Subalterno 17, corridoio comune.

Ripostiglio: Subalterno 2, area pilotis comune su tre lati.

Appartamento: vuoto su aree esterne comuni su tre lati, corpo scale e ascensore comune, Subalterno 2.

## DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 7, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 83,41.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 87,80.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Via Gobetti n. 3, Piano 1, Rendita Euro 813,42.

I Beni Comuni Non Censibili sono identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16. L'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

## SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 132/90 del 23/06/1990 per fabbricato civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 162/92 del 08/06/1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 132/90 del 23/06/1990;
- Concessione Edilizia n. 23/95 del 04/02/1995 per variante in corso d'opera alle concessioni n. 132/90 e 162/92 per costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 6/97 del 10/01/1997 per opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante n. 23 del 04/02/1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria;
- Permesso di Costruire n. 41/2013 del 30/09/2013 per sanatoria e recupero sottotetto ai



sensi L.R. 21/98.

È stato rintracciato Certificato di Agibilità n. 30/15 del 23/10/2015 relativo unicamente alle uu.ii. ricavate dal recupero sottotetto.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

È assente la dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo dello stabile ove è ubicato il Lotto.

Dal raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per l'eliminazione di una delle due porte interne a servizio della cucina.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

Si richiama la perizia alle pagine 68, 69 e 70.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRGC, lo stabile che ospita i beni pignorati ricade in area residenziale di completamento (RI3a).

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i Lotti 2, 3, 4 e 5, si evidenzia l'esistenza di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al Lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28/12/1994 rep. 37875 trascritta presso la C.RR.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16/01/1995.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2011 204544 0011,

ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato, in forza di contratto di locazione 01/07/2011, rinnovatosi sino alla data del 30/06/2027, per un valore di euro 6.204,00= annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cuorné al n. 1151 Serie 3 del 2011.

#### LOTTO QUARTO

(Lotto D in Perizia)

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorné (TO), Via Gobetti n. 16, appartamento di civile abitazione occupante l'intero secondo piano (terzo f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore.

Generato dalla fusione di due originari appartamenti serventi il piano, l'appartamento risulta così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, quattro bagni, sei camere, lavanderia, locale giochi, due disimpegni, due terrazzi, due ripostigli e tre balconi.

Completano la proprietà:

- locali accessori e un bagno al piano sottotetto (quarto f.t.) non direttamente comunicanti con l'unità principale ma raggiungibili tramite la scala comune;
- due ripostigli al piano terreno;
- due cantine pertinenziali al piano interrato, accessibile dal corpo scala comune;
- due posti auto coperti al piano interrato, accessibili da rampa e corsia di manovra comuni.

Oltre la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i Beni Comuni Non Censibili identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

#### COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Posti auto coperti (contigui): terrapieno, Subalterno 6, corridoio comune, area di manovra comune.

Cantine (contigue): corridoio comune, Subalterno 3, terrapieno, Subalterno 14, corpo scala comune.

Ripostigli (contigui): area pilotis comune su tutti i lati.

Appartamento piano 2: vuoto su aree esterne comuni su due lati, corpo scale e ascensore comune, vuoto su aree esterne comuni su due lati.

Appartamento piano 3: vuoto su aree esterne comuni, Subalterno 18, corpo scala comune, Subalterno 18, vuoto su aree esterne comuni su due lati.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorné come segue:

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Via Gobetti n. 3, Piano 2, Rendita Euro 813,42.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Via Gobetti n. 3, Piano S1-T-2-3, Rendita Euro 1.103,93.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 13, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 24 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 105,36.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 22 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 96,58.

I Beni Comuni Non Censibili sono identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16. L'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 132/90 del 23/06/1990 per fabbricato civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 162/92 del 08/06/1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 132/90 del 23/06/1990;
- Concessione Edilizia n. 23/95 del 04/02/1995 per variante in corso d'opera alle concessioni n. 132/90 e 162/92 per costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 6/97 del 10/01/1997 per opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante n. 23 del 04/02/1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria;
- Permesso di Costruire n. 41/2013 del 30/09/2013 per sanatoria e recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98.

È stato rintracciato Certificato di Agibilità n. 30/15 del 23/10/2015 relativo unicamente alle uu.ii.

ricavate dal recupero sottotetto.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

È assente la dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo dello stabile ove è ubicato il Lotto.

Malgrado l'appartamento sia costituito da un'unica unità a destinazione abitativa, non è stata fatta la fusione dei due appartamenti originari occupanti il piano secondo, né, dalla documentazione edilizia visionata, risultano autorizzate le opere edilizie interne poste in essere al fine di creare il vano di passaggio tra le due uu.ii. e un piccolo disimpegno.

Il piano sottotetto manca la realizzazione delle tramezzature interne a delimitazione della porzione di sottotetto che da progetto è indicata come non agibile e non abitabile.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

Si richiama la perizia alle pagine 70, 71 e 72.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRGC, lo stabile che ospita i beni pignorati ricade in area residenziale di completamento (RI3a).

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i Lotti 2, 3, 4 e 5, si evidenzia l'esistenza di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al Lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28/12/1994 rep. 37875 trascritta presso la C.RR.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16/01/1995.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 205174 0024,

ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

#### LOTTO QUINTO

(Lotto E in Perizia)

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Gobetti n. 16, appartamento di civile abitazione al piano sottotetto (quarto f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore, i cui lavori di realizzazione non sono stati integralmente completati.

Ancora separato in due "blocchi" con accessi separati, l'appartamento risulta così composto:

un vano con bagno nel primo vano;

un vano e un ripostiglio nel secondo vano.

Completano la proprietà:

- un locale deposito al piano interrato, accessibile dal corpo scala comune;
- due posti auto coperti al piano interrato, accessibili da rampa e corsia di manovra comuni.

Oltre la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i Beni Comuni Non Censibili identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

#### COERENZE

Posto auto coperto (Subalterno 11): terrapieno, area di manovra comune, Subalterno 10, terrapieno.

Posto auto coperto (Subalterno 14): corpo scale comune, Subalterno 5, terrapieno, area di manovra comune.

Locale deposito: terrapieno su due lati, Subalterno 2, vani e corridoio comuni, Subalterni 13 e 12.

Appartamento: vuoto su aree esterne comuni su tre lati, corpo scala comune, Subalterno 17.

## DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 74,63.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Via Gobetti n. 3, Piano 3, Rendita Euro 348,61.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 47 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 89,81.
- Foglio 9, Particella 1440, Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Via Gobetti n. 3, Piano S1, Rendita Euro 65,85.

I Beni Comuni Non Censibili sono identificati al NCEU quali Subalterni 1, 15 e 16. L'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al NCT quale Foglio 9, Particella 1440.

## SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 132/90 del 23/06/1990 per fabbricato civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 162/92 del 08/06/1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 132/90 del 23/06/1990;
- Concessione Edilizia n. 23/95 del 04/02/1995 per variante in corso d'opera alle concessioni n. 132/90 e 162/92 per costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 6/97 del 10/01/1997 per opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante n. 23 del 04/02/1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria;
- Permesso di Costruire n. 41/2013 del 30/09/2013 per sanatoria e recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98.

È stato rintracciato Certificato di Agibilità n. 30/15 del 23/10/2015 relativo unicamente alle uu.ii. ricavate dal recupero sottotetto.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

È assente la dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo dello stabile ove è ubicato il Lotto.



Non è stata realizzata l'apertura di collegamento tra i due vani progettualmente prevista al fine di creare un monolocale. Non è stato realizzato il locale antibagno. Non è stata realizzata la tramezzatura interna a delimitazione della porzione di sottotetto che da progetto è indicata come non agibile e non abitabile.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

Si richiama la perizia alle pagine 73, 74 e 75.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRGC, lo stabile che ospita i beni pignorati ricade in area residenziale di completamento (RI3a).

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i Lotti 2, 3, 4 e 5, si evidenzia l'esistenza di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al Lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28/12/1994 rep. 37875 trascritta presso la C.R.R.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16/01/1995.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 205174 0025, ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

#### LOTTO SESTO

(Lotto F in Perizia)

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Torino nn. 2-4, locale commerciale oltre a basso fabbricato.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux", in prossimità della piazza centrale (Piazza

Martiri della Libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale ha accesso pedonale diretto dal marciapiede di Via Torino; il basso fabbricato nel cortile ha accesso pedonale da Corso Dante e carraio da un vicolo affacciato sullo stesso corso.

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (primo f.t.) e interrato di stabile condominiale, così composto: tre vani al piano terreno (primo f.t.), due locali magazzino e blocco wc al piano interrato, raggiungibili sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato.

Completa la proprietà un'unità prefabbricata posta all'interno cortile.

Oltre relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e Regolamento di Condominio.

#### COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Locale commerciale, porzione al piano S1: intercapedine verso sottosuolo Via Torino, proprietà altra ditta, corridoio comune, proprietà altra ditta su due lati.

Locale commerciale, porzione al piano T: affaccio su marciapiede Via Torino, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune, proprietà altra ditta.

Basso fabbricato entro cortile: cortile comune, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorné come segue:

- Foglio 13, Particella 104, Subalterno 34 graffata a Particella 1061, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 105 mq, Via Torino n. 4, Piano T, Rendita Euro 3.329,60.
- Foglio 13, Particella 1251, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Corso Dante Alighieri n. 1, Piano T, Rendita Euro 51,13.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 45/71 del 15/06/1971 per nuova costruzione edificio uso civile abitazione;

- Licenza Edilizia n. 188/73 del 12/09/1973 per ampliamento fabbricato condominio Montreux;

- Concessione Edilizia in sanatoria (per Condono) n. 73/99 del 15/03/1999;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 20/02/2008 per demolizione e ricostruzione basso fabbricato uso garage;
- Permesso di Costruire n. 63/2010 del 02/09/2010 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso di locale commerciale.

È stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità n. 45/71 rilasciata in data 13/07/1973 relativamente al Condominio Montreux.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Non è stata realizzata la manica di collegamento tra il basso fabbricato entro cortile e il locale commerciale prevista con P.D.C. 63/2010.

Sono state eliminate, senza idoneo titolo edilizio, alcune tramezzature interne al piano terreno e è stata realizzata una tramezzatura interna non autorizzata al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

Si richiama la perizia alle pagine 75 e 76.

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

36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

A favore del basso fabbricato con sedime pertinenziale ricompreso nel presente Lotto esiste servitù *di uso per qualsiasi utilità ritraibile* gravante sull'unità censita al NCEU al Foglio 13, Particella 1252, così come risulta da atto a rogito notaio Bruno Vincenzo del 21/07/1982 rep. 22371 reg. a Cuorgné il 05/08/1982 al n. 1599 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 13/08/1982 ai nn. 5530/4866.

Si evidenzia che, al piano interrato, l'accesso alla centrale termica a corredo del locale commerciale ricompreso nel presente Lotto di fatto avviene transitando nel locale destinato a centrale termica servente il locale commerciale ricompreso nel Lotto settimo.

Si richiama la perizia alla pagina 36.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati

“Condominio Parigi” e “Condominio Montreux”.

Con riferimento al Condominio Parigi, dalle verifiche condotte dal CTU è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni del Lotto ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Vittorio Massè in 11/12/1961 rep. n. 9884/5127 registrato a Cuorné il 14/12/1961 al n. 378 vol. 133 mod. I e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea il 12/12/1961 ai nn. 7537/7915.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore, il Condominio Montreux risulta essere privo di Regolamento condominiale.

Le spese di gestione per la porzione immobiliare sono pari a circa Euro 2.066,07 annui per il Condominio Parigi ed Euro 795,46 annui per il Condominio Montreux.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia alle pagine 39 e 40.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 208655 0037, ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato, in forza di contratto di locazione commerciale con durata 01/08/2015 - 31/07/2021, rinnovatosi di ulteriori 6 anni sino alla data del 31/07/2027, per un valore di euro 20.400,00= annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cuorné in data 25/08/2025 al n. 1751 Serie 3T.

#### LOTTO SETTIMO

(Lotto G in Perizia)

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Cuorné (TO), Via Torino n. 4, Cuorné (TO), locale commerciale.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso entro stabile condominiale denominato “Condominio Montreux”, in prossimità della piazza centrale (Piazza Martiri della Libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale risulta affacciata su una galleria commerciale interna, a cui si accede direttamente dal marciapiede di Via Torino e risulta così composta: tre vani e blocco wc al piano terreno (primo f.t.), un magazzino con wc al piano interrato, raggiungibile sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato.

Completano la proprietà:

- un locale destinato a centrale termica al piano interrato;
- un locale destinato a laboratorio con wc al piano interrato (S1) accessibile dall'area condominiale comune.

Oltre relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e Regolamento di Condominio.

#### COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Laboratorio: area condominiale, proprietà altra ditta, terrapieno, proprietà altra ditta.

Locale commerciale, porzione al piano S1: (magazzino) corridoio comune, proprietà altra ditta su tre lati; (*centrale termica*) corridoio comune, proprietà altra ditta, area condominiale su due lati.

Locale commerciale, porzione al piano T: galleria commerciale, proprietà altra ditta su tre lati, galleria commerciale.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 13, Particella 1061, Subalterno 12, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 56 mq, Via Torino n. 4, Piano S1, Rendita Euro 127,25.
- Foglio 13, Particella 1061, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 44 mq, Via Torino n. 4, Piano T - 1, Rendita Euro 1.395,26.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 45/71 del 15/06/1971 per nuova costruzione edificio uso civile abitazione;
- Licenza Edilizia n. 188/73 del 12/09/1973 per ampliamento fabbricato condominio Montreux;
- Concessione Edilizia in sanatoria (per Condonò) n. 73/99 del 15/03/1999;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 20/02/2008 per demolizione e ricostruzione basso fabbricato uso garage;
- Permesso di Costruire n. 63/2010 del 02/09/2010 per ampliamento e cambio di

destinazione d'uso di locale commerciale.

È stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità n. 45/71 rilasciata in data 13/07/1973 relativamente al Condominio Montreux.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Risulta una diversa distribuzione planimetrica del locale commerciale sia al piano terreno (fusione di due locali tramite rimozione tramezzo e tamponatura di una porta) che al piano interrato (realizzazione di un tramezzo a separazione nel magazzino).

È stato realizzato un wc al piano terreno, privo di antibagno.

Al NCEU non risulta allineata la titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

Si richiama la perizia alle pagine 76 e 77.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

La centrale termica al piano interrato servente il locale commerciale del presente Lotto è interessata da passaggio pedonale per l'accesso alla centrale termica servente il locale commerciale di cui al Lotto sesto.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore, il Condominio Montreux risulta essere privo di Regolamento condominiale.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 208655 0039, ormai scaduto.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

#### INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si



trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

ooOoo

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

#### **1) PREZZO BASE**

Lotto Primo: Euro 325.000,00= (trecentoventicinquemila/00);

Lotto Secondo: Euro 128.000,00= (centoventottomila/00);

Lotto Terzo: Euro 111.200,00 (centoundicimiladuecento/00);

Lotto Quarto: Euro 275.100,00= (duecentosettantacinquemilacento00);

Lotto Quinto: Euro 83.400,00= (ottantatremilaquattrocento/00);

Lotto Sesto: Euro 67.700,00= (sessantasettemilasettecento/00)

Lotto Settimo: Euro: 44.700,00= (quarantaquattromilasettecento/00);

#### **2) OFFERTA MINIMA**

Lotto Primo: Euro 243.750,00= (duecentoquarantatremilasettecentocinquanta/00);

Lotto Secondo: Euro 96.000,00= (novantaseimila/00);

Lotto Terzo: Euro 83.400,00= (ottantatremilaquattrocento/00);

Lotto Quarto: Euro 206.325,00= (duecentoseimilatrecentoventicinque/00);

Lotto Quinto: Euro 62.550,00= (sessantaduemilacinquecentocinquanta);

Lotto Sesto: Euro 50.775,00= (cinquantamilasettecentosettantacinque/00);

Lotto Settimo: Euro 33.525,00= (trentatremilacinquecentoventicinque);

#### **3) AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA**

Lotto Primo: Euro 5.000,00= (cinquemila/00);

Lotto Secondo: Euro 2.000,00= (duemila/00);

Lotto Terzo: Euro 2.000,00= (duemila/00);

Lotto Quarto: Euro 5.000,00= (cinquemila/00);

Lotto Quinto: Euro 1.500,00= (millecinquecento/00);

Lotto Sesto: Euro 1.300,00= (milletrecento/00);

Lotto Settimo: Euro 1.000,00= (mille/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **3 marzo 2026 ore 12.30;**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **4 marzo 2026 ore 09.30;**

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 87 M 02008 30545 000107293027  
intestato a "ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 TRIB DI IVREA" - Unicredit S.p.A.;

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

8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **6 marzo 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **9 marzo 2026 ore 09.30.**

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 Donatella Rista (telefono 0125/63.50.36).

### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo

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

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 87 M 02008 30545 000107293027 intestato a "ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 TRIB DI 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 nullità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **Pagamento del bollo**

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

### **Assistenza e informazioni**

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

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

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita



invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://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 4 marzo 2026 alle ore 09.30 e terminerà il giorno 6 marzo 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 9 marzo 2026 ore 09.30.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro 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 ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 TRIB DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia dell'avvocato Donatella Rista, telefono 0125/63.59.36. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

#### 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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

### **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, 21 dicembre 2025

Il professionista delegato  
avvocato Donatella Rista