

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 192/2022** (cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 136/2024), il professionista **Avv. Cecilia Ruggeri**, delegato per le operazioni di vendita dal **G.E., Dott.ssa Stefania Frojo**, con ordinanza di delega in data 17/01/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della **piena proprietà** dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO 1:

- COMUNE DI BROZOLO (TO) - VIA PER MARCORENGO 1 - N. 2
CAPANNONI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ
AGRICOLE a un piano fuori terra adibiti a stalla per bovini (capannone "a") e
ricovero foraggi e macchine agricole (capannone "b"). Trattasi di due porzioni di un unico compendio immobiliare, formato da due capannoni affiancati lungo il lato maggiore (indicati sulle pratiche edilizie come capannone "A" e capannone "B") strutturalmente autonomi, ma comunicanti internamente e funzionali uno all'altro.

Superficie convenzionale complessiva 3.320,00 mq.

Dati catastali : Comune di Brozolo - Catasto Fabbricati: Foglio 4, particella 284, sub. 1-2 (graffati), categoria D/10, Rendita € 7.491,88, piano T; Foglio 4, particella 285, sub. 1-2-3 (graffati), categoria D/10, Rendita € 1.926,00, piano T; Catasto Terreni: Foglio 4, particella 284 ente urbano di 3.664 mq e Foglio 4, particella 285

ente urbano di 3.843 mq. Il mappale n. 284 del Foglio 4 a Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO), ente urbano di 3.664 mq, origina dalla soppressione delle particelle n. 199 (seminativo di 2.350 mq) e n. 183 (seminativo arborato di 1.314 mq) del 25.01.2006. Il mappale n. 285 del Foglio 4 a Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO), ente urbano di 3.843 mq, origina dalla soppressione della particella n. 181 (seminativo di 3.843 mq) del 25.01.2006.

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA: I due capannoni sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, ed in particolare: Vincolo edilizio del 08.3.1993 rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso repertorio 74422/5526, trascritto il 30.03.1993 ai nn. 8600/6125, correlato al rilascio della concessione edilizia 1/81 per la realizzazione del capannone "A" e Vincolo edilizio del 17.09.2003 rogito dott. Antonio FORNI Notaio in Caluso repertorio 68486/266011, trascritto il 11.10.2003 ai nn. 45562/30900, correlato al rilascio del P.d.C. 1/2005 e s.m.i. per la realizzazione del capannone "B" .

Coerenze: I due capannoni paralleli sono eretti a scavalco dei mappali n. 284 e 285 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Brozolo (TO): essi confinano a Nord con i mappali n. 169 e n. 170, a Ovest con i mappali n. 180 e n. 216, a Sud con i mappali n. 216, n. 185 e n. 186 del Foglio 4 mentre confinano a Est con i mappali n. 119, n. 120, e n. 316 del Foglio 5; **Ente urbano** ubicato in Brozolo (TO) al **Catasto Terreni al Foglio 4, particella 284:** confina con le particelle 285, 216, 184 e 186 del Foglio 4; **Ente urbano** ubicato in Brozolo (TO) al **Catasto Terreni al Foglio 4, particella 285:** confina con le particelle 169, 170, 180, 184, 216 e 284 del Foglio 4; con le particelle 119 e 120 del Foglio 5.

Superficie convenzionale complessiva: 3320 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato senza titolo opponibile alla procedura (Al momento del sopralluogo del 06.02.2023 il capannone "A" era adibito a stalla per bovini e risultava occupato da circa 300 capi di proprietà della "*****" per contratto di soccida non registrato).

COMUNE DI BROZOLO (TO) – VIA PER MARCORENGO 1 - N. 3 TERRENI AGRICOLI (area pertinenziale capannoni agricoli).

Superficie convenzionale complessiva 7.054,00 mq.

Dati catastali: Comune di Brozolo - Catasto Terreni: Foglio 4, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.766 mq, reddito dominicale € 12,31, reddito agrario € 10,03; **Foglio 4, particella 169,** qualità seminativo, classe 2, superficie 3.698 mq, reddito dominicale € 25,78, reddito agrario € 21,01; **Foglio 4, particella 184,** qualità seminativo, classe 2, superficie 1.590 mq, reddito dominicale € 11,09, reddito agrario € 9,03.

Coerenze: Foglio 4, particella 168: confina con le particelle 166, 167, 169, e 170 del Foglio 4; confina con la particella 114 del Foglio 5; **Foglio 4, particella 169:** confina con le particelle 168 170 e 285 del Foglio 4; con le particelle 119 e 301 del Foglio 5; **Foglio 4, particella 184:** confina con le particelle 185, 284 e 285 del Foglio 4; con la particella 120 del Foglio 5.

Superficie convenzionale complessiva: mq 7.054,00 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

- COMUNE DI BROZOLO (TO) N. 2 TERRENI AGRICOLI.

Superficie convenzionale complessiva 2.434,00 mq.

Dati catastali: Comune di Brozolo - Catasto Terreni: Foglio 4, particella 14, qualità seminativo, classe 2, superficie 2.303 mq, reddito dominicale € 16,06 , reddito agrario € 13,08; **Foglio 4, particella 15,** qualità seminativo, classe 1, superficie 131 mq, reddito dominicale € 1,12, reddito agrario € 0,81.

Coerenze: Foglio 4, particella 14: confina con le particelle 13, 15, 17, 47 e 200 del Foglio 4; **Foglio 4, particella 15:** confina con le particelle 13, 14 e 17 del Foglio 4.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

- COMUNE DI BROZOLO (TO) N. 2 TERRENI AGRICOLI.

Superficie convenzionale complessiva 222,00 mq.

Dati catastali: Comune di Brozolo - Catasto Terreni: Foglio 5, particella 74, qualità prato, classe 2, superficie 121 mq, reddito dominicale € 0,5, reddito agrario € 0,5;

Foglio 5, particella 73, qualità prato, classe 2, superficie 101 mq, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,42.

Coerenze: Foglio 5, particella 74: confina con le particelle 73, 75, 149 e 340 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 73:** confina con le particelle 34, 72, 74, 75 e 85 del Foglio 5.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

- COMUNE DI BROZOLO (TO) N. 34 TERRENI AGRICOLI

Dati catastali: Comune di Brozolo - Catasto Terreni: Foglio 4, particella 163, qualità vigneto, classe 2, superficie 48 mq, reddito dominicale € 0,37, reddito agrario € 0,29; **Foglio 4, particella 198**, qualità seminativo, classe 3, superficie 18 mq, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,99; **Foglio 5, particella 28**, qualità seminativo, classe 3, superficie 6.784 mq, reddito dominicale € 42,04, reddito agrario € 35,04; **Foglio 5, particella 112**, qualità seminativo, classe 2, superficie 792 mq, reddito dominicale € 5,52, reddito agrario € 4,50 ; **Foglio 5, particella 34**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.489 mq, reddito dominicale € 9,23, reddito agrario € 7,69; **Foglio 5, particella 35**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.679 mq, reddito dominicale € 11,71, reddito agrario € 9,54; **Foglio 5, particella 39**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.129 mq, reddito dominicale € 7, reddito agrario € 5,83; **Foglio 5, particella 40**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.391 mq, reddito dominicale € 8,62, reddito agrario € 7,18; **Foglio 5, particella 44**, qualità seminativo, classe 2, superficie 3.623 mq, reddito dominicale € 25,26, reddito agrario € 20,28; **Foglio 5, particella 84**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.430 mq, reddito dominicale € 10,03, reddito agrario € 8,17; **Foglio 5, particella 86**, qualità seminativo, classe 2, superficie 456 mq, reddito dominicale € 3,18, reddito agrario € 2,59; **Foglio 5, particella 100**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.453 mq, reddito dominicale € 9, reddito agrario € 7,5; **Foglio 5, particella 101**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.347 mq, reddito dominicale € 9,18, reddito agrario € 7,48; **Foglio 5, particella 102**, qualità seminativo, classe 2, superficie 900 mq, reddito dominicale € 6,27, reddito agrario € 5,11; **Foglio 5, particella 111AA**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 6.949 mq, reddito dominicale € 48,45, reddito agrario € 39,48; **Foglio 5, particella 111AB**, qualità pascolo arborato, classe U, superficie 1.091 mq, reddito dominicale €

1,07, reddito agrario € 0,28; **Foglio 6, particella 148**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5.010 mq, reddito dominicale € 34,93, reddito agrario € 28,46; **Foglio 6, particella 19AA**, qualità seminativo, classe 2, superficie 500 mq, reddito dominicale € 3,49, reddito agrario € 2,84; **Foglio 6, particella 19AB**, qualità prato, classe 2, superficie 82 mq, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,34; **Foglio 6, particella 28**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.645 mq, reddito dominicale € 11,47, reddito agrario € 9,35; **Foglio 6, particella 100**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie 1275 mq, reddito dominicale € 1,98, reddito agrario € 0,33; **Foglio 6, particella 106**, qualità seminativo, classe 3, superficie 12.018 mq, reddito dominicale € 74,48, reddito agrario € 62,07; **Foglio 6, particella 107**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 284 mq, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,07 ; **Foglio 6, particella 195**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.418 mq, reddito dominicale € 9,89, reddito agrario € 8,06; **Foglio 6, particella 196**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.419 mq, reddito dominicale € 9,89, reddito agrario € 8,06; **Foglio 6, particella 20**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 1.647 mq, reddito dominicale € 10,21, reddito agrario € 8,51; **Foglio 6, particella 111**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.116 mq, reddito dominicale € 7,78, reddito agrario € 6,34; **Foglio 6, particella 149**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.558 mq, reddito dominicale € 10,86, reddito agrario € 8,85; **Foglio 7, particella 179**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.174 mq, reddito dominicale € 8,19, reddito agrario € 6,67; **Foglio 7, particella 44**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2.046 mq, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 0,42; **Foglio 7, particella 101**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2.156 mq, reddito dominicale € 1,67, reddito agrario € 0,45; **Foglio 7, particella 110**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.945 mq, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 0,5; **Foglio 7, particella 105**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 567 mq, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,15; **Foglio 7, particella 112**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 3.578 mq, reddito dominicale € 2,77, reddito agrario € 0,74.

Coerenze: Foglio 4, particella 163: confina con la particella 154 del Foglio 7; confina con le particelle 162 e 164 del Foglio 4 ; **Foglio 4, particella 198:** confina con la particella 197 del Foglio 4, con la particella 1 del Foglio 5 e con la particella 152 del

Foglio 7; **Foglio 5, particella 28:** confina con le particelle 3, 166 e 169 del Foglio 6; confina con le particelle 19, 21, 23, 24, 26, 27 e 29 del Foglio 5 ; **Foglio 5, particella 112:** confina con le particelle 80,103, 104, 109, 110, 113, 114, 214 e 276 del Foglio 5; confina con la particella 166 del Foglio 4; **Foglio 5, particella 34:** confina con le particelle 33, 35, 36 e 41 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 35:** confina con le particelle 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 del Foglio 5 ; **Foglio 5, particella 39:** confina con le particelle 35, 38, 40 e 95 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 40:** confina con le particelle 35, 39, 42, 44 e 95 del Foglio 5 ; **Foglio 5, particella 44:** confina con le particelle 40, 42, 43, 45, 46, 91, 92 e 95 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 84:** confina con le particelle 75, 82, 86, 89, 260, 275, ed E (cimitero) del Foglio 5; **Foglio 5, particella 86:** confina con le particelle 84, 87, 89 ed E (cimitero) del Foglio 5; **Foglio 5, particella 100:** confina con le particelle 80, 98, 99, 101, 104 e 276 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 101:** confina con le particelle 80, 100, 102, 103 e 276 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 102:** confina con le particelle 80, 101 e 111 del Foglio 5; **Foglio 5, particella 111:** confina con le particelle 80, 109, 102, 103, 110, 112, 113 e 114 del Foglio 5; **Foglio 6, particella 148:** confina con le particelle 31, 141, 142, 143, 147, 149, 150, 152, 153 del Foglio 6; confina con le particelle 56 e 280 del Foglio 5 ; **Foglio 6, particella 19:** confina con le particelle 18, 20 e 194 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 28:** confina con le particelle 27, 29 e 31 del Foglio 6; confina con le particelle 50 e 51 del Foglio 5 ; **Foglio 6, particella 100:** confina con le particelle 38, 97, 99, 215 e 216 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 106:** confina con le particelle 101, 102, 103, 104, 107, 109, 123, 139, 145, 146, 147, 209 e 210 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 107:** confina con le particelle 106, 110, 123 e 210 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 195:** confina con le particelle 21, 24, 31, 44 e 196 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 196:** confina con le particelle 21, 24, 26, 31 e 195 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 20:** confina con le particelle 18, 19, 21 e 194 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 111:** confina con le particelle 110, 112 e 122 del Foglio 6 ; **Foglio 6, particella 149:** confina con le particelle 148, 150 e 152 del Foglio 6; confina con la particella 57 del Foglio 5 ; **Foglio 7, particella 179:** confina con le particelle 178, 180, 181, 182 e 183 del Foglio 7; **Foglio 7, particella 44:** confina con le particelle 41, 43, 45 e 46 del Foglio 7; **Foglio 7, particella 101:** confina con le particelle 72, 94, 95, 96,

100 e 102 del Foglio 7; **Foglio 7, particella 110:** confina con le particelle 62, 63, 109 e 111 del Foglio 7 ; **Foglio 7, particella 105:** confina con le particelle 69, 102, 104 e 106 del Foglio 7; **Foglio 7, particella 112:** confina con le particelle 28, 30, 53, 56, 111, 113 e 193 del Foglio 7;

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

- COMUNE DI BRUSASCO (TO), FRAZIONE MARCORENGO, N. 3

TERRENI AGRICOLI.

Dati catastali: Comune di Brusasco (TO) - Catasto Terreni - Sezione Censuaria di Marcorenego - Foglio 7, particella 144, qualità seminativo, classe 2, superficie 2.412 mq, reddito dominicale € 17,44, reddito agrario € 12,46; **Foglio 7, particella 152,** qualità seminativo, classe 2, superficie 2.700 mq, reddito dominicale € 19,52, reddito agrario € 13,94; **Foglio 7, particella 154,** qualità seminativo, classe 3, superficie 770 mq, reddito dominicale € 4,97, reddito agrario € 3,58.

Coerenze: Foglio 7, particella 144: confina con le particelle 76, 77, 78 e 152 del Foglio 7; **Foglio 7, particella 152:** confina con le particelle 77, 78, 126, 144, 127, 151, 156 e 177 del Foglio 7; confina con la particella 198 del Foglio 4 ; **Foglio 7, particella 154:** confina con le particelle 123, 127, 128, 152 e 155 del Foglio 7; confina con le particelle 163 e 164 del Foglio 4.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Sono stati reperiti l'elaborato planimetrico del mappale n. 284 ed un identico elaborato planimetrico del mappale confinante n. 285, depositati il 01.02.2013, data di deposito delle planimetrie catastali delle due unità immobiliari. In questa data entrambe le u.i. risultano costituite a catasto con Pratica n. TO0041308.

Con sopralluogo del 06.02.2023 si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale dei due immobili depositata il 01.02.2013:

- il capannone "A" non presenta i muri divisorii di separazione tra le tre zone adibite a ricovero macchine agricole, tettoia foraggi e stalla: la stalla occupa interamente il capannone;

- il capannone "B" presenta al suo interno un box adibito a ripostiglio-deposito non presente nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria di cui all'allegato 10 alla perizia di stima.

I costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili allo stato dei luoghi verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati € 1.000,00.

La visura catastale del fabbricato identificato al Foglio 4, mappale 285, subb. 1-2-3 graffati risulta ancora intestata anche alla sig.ra ***** (madre dei debitori), deceduta il 17.08.2021.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

SITUAZIONE EDILIZIA

Dall'esame svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brozolo le due unità immobiliari pignorate formano due capannoni per funzioni produttive connesse alle attività agricole (categoria D/10), realizzati in momenti successivi. Il primo e più antico (capannone "A") faceva parte del più ampio progetto di "nuovo centro aziendale agricolo" comprendente anche un edificio residenziale, mai realizzato (C.E. 1/1981). Sono state rinvenute anche le ulteriori concessioni per le opere di sistemazione dell'area (realizzazione di un muro di sostegno, trivellazione di un pozzo, recinzione completa dell'area, ecc...).

Nell'ottobre del 1992 viene richiesta e rilasciata una nuova concessione per la realizzazione del fabbricato civile annesso alla azienda agricola che si configura come una "variante" alla C.E. n. 1/1981, ma che non verrà conclusa. A partire dall'aprile del 2003, infatti, il progetto dell'abitazione risulta definitivamente accantonato a favore del solo ampliamento del capannone "A", che si configura come realizzazione di un nuovo capannone a uso tettoia dei foraggi, da erigere a fianco di quello già esistente (P.d.C n. 1/2003 e successive varianti).

Riepilogo pratiche edilizie

1) C.E. n. 1/1981 per *Nuovo centro aziendale agricolo* (le opere comprendono un *fabbricato ad uso abitazione e ricovero attrezzi agricoli, stalla per bovini, ricovero macchine agricole, tettoia foraggi, concimaia* richiesta il 09.05.1981 e rilasciata il 15.06.1981. Del progetto risulta realizzato esclusivamente il capannone. Alla

documentazione allegata manca la tavola grafica n. 3 che rappresentava in dettaglio il capannone da costruire. Non è pertanto possibile accertare la conformità delle opere riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023 al progetto autorizzato. E' possibile, tuttavia, attestare la non esatta conformità di alcune opere interne del capannone "A" riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023 rispetto alla planimetria catastale: la stalla risulta occupare l'interofabbricato annullando gli spazi destinati a ricovero macchine agricole e deposito foraggi, posizionati nel nuovo capannone "B", costruito successivamente ;

2) C.E. gratuita n. 4/1989 per *Costruzione di un fabbricato seminterrato per ricovero attrezzi e macchinari agricoli e di un silos a platea per trinciati* richiesta il 25.02.1989 e rilasciata il 25.03.1989. I lavori risultano iniziati il 24.02.1990. Il 28.02.1991 la pratica risulta volturata ai figli dei richiedenti. I lavori risultano terminati il 23.02.1993;

3) C.E. gratuita n. 89/1992 per *Realizzazione di fabbricato ad uso abitazione bifamiliare annesso alla loro azienda agricola in Brozolo Strada per Marcoengo mediante sopraelevazione del ricovero attrezzi agricoli di cui alla concessione edilizia n. 4/1989* richiesta il 29.10.1992 e rilasciata il 15.04.1993. Alla concessione risulta collegato l'atto di vincolo di destinazione d'uso del 08.3.1993 rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso repertorio 74422/5526 trascritto il 30.03.1993 ai nn. 8600/6125 a favore di comune di Brozolo (TO) con il quale si subordinava il rilascio della concessione al mantenimento del fabbricato a servizio dell'attività agricola;

4) Permesso di Costruire n. 1/2003 per *Costruzione di capannone agricolo ad uso tettoia – Ampliamento di capannone esistente* richiesto il 14.04.2003 e rilasciato il 29.10.2003. L'intervento consiste nell'ampliamento del fabbricato a destinazione agricola già esistente (capannone "A") che era stato adibito a stalla e deposito foraggi, per ricavarne uno nuovo (capannone "B") da adibire esclusivamente a ricovero macchine agricole e deposito foraggi. Nella relazione si legge che, poiché sul fondo di proprietà insisteva una struttura in c.a. ad un piano fuori terra, a suo tempo eretta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione mai ultimato, l'ampliamento veniva realizzato unendo il capannone "A" esistente a tale struttura per ricavare un nuovo spazio da adibire a deposito foraggi. Al rilascio del P.d.C. risulta collegato l'atto di vincolo di destinazione del 17.09.2003 numero di repertorio 68486/266011 rogito dott.

Antonio FORNI Notaio in Caluso trascritto e il 11.10.2003 ai nn. 45562/ 30900 a favore di Comune di Brozolo.

5) P.d.C n. 4/2003 in variante del P.d.C n. 1/2003 richiesto il 03.12.2003 e rilasciato il 30.12.2003. Il progetto prevedeva la sostituzione della struttura prevista in acciaio con una struttura in cemento armato precompresso (c.a.p.) della ditta ***** e copertura in lamiera grecata preverniciata;

6) P.d.C n. 6/2003 - seconda variante al P.d.C n. 1/2003 richiesto il 26.02.2004 e rilasciato il 07.04.2004. Il progetto consisteva nella riduzione dell'ampliamento previsto tramite demolizione della porzione di struttura preesistente e conseguente tamponamento dell'apertura; veniva inoltre realizzata una tettoia aperta in testa al capannone "A" realizzato con struttura in c.a.p.. I lavori risultano iniziati il 31.07.2004 e terminati il 12.01.2005. Il collaudo statico risulta depositato il 08.02.2005.

Con sopralluogo del 06.02.2023 si è potuto appurare che:

- in assenza della tavola grafica n. 3 allegata al progetto (C.E. 1/1981) che costituiva la tavola esecutiva del primo capannone (capannone "A"), non rinvenuta, non è possibile dichiarare la conformità delle opere riscontrate con sopralluogo del 06.02.2023. La tavola 1 di impostazione generale prevedeva la suddivisione interna in tre zone: una adibita a stalla, una a deposito foraggi e una a deposito macchine agricole: l'annullamento dei divisori interni previsti originariamente fu deciso, presumibilmente, al momento della realizzazione del capannone "B" che avrebbe svolto la funzione di ricovero macchine agricole e foraggi, destinando a stalla l'intero capannone "A".

- all'interno del capannone "B" risulta presente un box adibito a deposito realizzato con blocchi di cemento alleggerito tipo Gasbeton, non previsto nel progetto autorizzato (P. d. C n. 1/2003 e successive varianti). Le difformità potranno essere regolarizzate. I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensivi di istanza di sanatoria, oblazione, doppio degli oneri ecc.. e imprevisti verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimate in circa 2.000,00 euro.

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

Al riguardo si richiama l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Brozolo (TO) è dotato di Variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 7 del 23.05.2012 e della Variante al Piano Regolatore Intercomunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-5024 del 11.12.2012. I terreni e gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno delle Aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 42 delle N.T.A., come risulta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Brozolo (TO) il 18.01.2023, allegato alla perizia di stima. Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ove sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole.

Il Comune di Brusasco (TO) è dotato di Variante generale al PRGC approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 22-11638 del 22.06.2009 e s.m.i. I terreni ricadono nella zona agricola "E" di cui all'art. 17 delle N.T.A., come risulta dai C.D.U. rilasciati dal Comune di Brusasco il 23.01.2023 e allegato alla perizia di stima.

I due capannoni sono soggetti a VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (si veda supra pag. 2 per gli estremi degli atti di vincolo).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione).

Lotto 2:

Comune di Brozolo (TO) N. 1 TERRENO AGRICOLO.

Superficie convenzionale complessiva 23.500,00 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Brozolo - Catasto Terreni: Foglio 15, particella 128, qualità seminativo, superficie 23.500 mq, reddito dominicale € 200,26, reddito agrario € 145,64.

COERENZE: Foglio 15, particella 128: confina con le particelle 111, 127, 129, 130, 131, 132, 159, 160, 161, 248, 302, 305 e 332 del Foglio 7; confina con le particelle 18, 176,242, 287 e 314 del Foglio 18.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Comune di Brozolo (TO) è dotato di Variante generale al PRGC adottata con D.C.C. n. 7 del 23.05.2012 e della Variante al Piano Regolatore Intercomunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-5024 del 11.12.2012. Il terreno oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 42 delle N.T.A., come risulta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Brozolo (TO) il 18.01.2023, allegato alla perizia di stima. Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ove sono consentite principalmente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

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.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **PREZZO BASE LOTTO 1:** € **760.524,00** (Euro settecentosessantamilaquattrocentoventiquattro/00);
- 2) **OFFERTA MINIMA LOTTO 1:** € **570.393,00** (Euro cinquecentosettantamilaquattrocentonovantatré/00);
- 3) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 1:** € **5.000,00** (Euro cinquemila/00);
- 4) **PREZZO BASE LOTTO 2:** € **41.328,00** (Euro quarantunomilaquattrocentoventotto/00);
- 5) **OFFERTA MINIMA LOTTO 2:** € **30.996,00** (Euro trentamilanovecentonovantasei/00);
- 6) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 2:** € **1.000,00** (Euro mille/00);
- 7) Termine di presentazione delle offerte: **ore 13,00 del giorno 27 LUGLIO 2026;**
- 8) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara : **28 LUGLIO 2026 ore 10,30;**
- 9) **IBAN per deposito cauzione: IT29F0200801118000106792713** (esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Unicredit S.p.A. intestato alla procedura “E.I. 192/2022 TRIBUNALE DI IVREA”);
- 10) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- 11) Portale del Gestore della Vendita Telematica: **www.astetelematiche.it**;
- 12) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **30 LUGLIO 2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 13) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all’esito dell’eventuale gara: **31 LUGLIO 2026 ore 10,30;**

Nel caso in cui non vengano effettuate 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Cecilia Ruggeri (tel. 011.433.01.87 – 011.433.17.46).

CHI PUO' 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 dei 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 di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del 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 minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del 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 risulti 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

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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 delle Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica

certificata per la vendita telematica” ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell’offerta a condizione che l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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 del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 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 di 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 e di 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 (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura "E.I. 192/2022 TRIBUNALE DI IVREA", presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT29F0200801118000106792713.

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 bista telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere 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 contattarlo il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea 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 a all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 28 LUGLIO 2026 alle ore 10,30 e terminerà il giorno 30 LUGLIO 2026 alle ore 13,00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si progogherà 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 31 LUGLIO 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 della 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.

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.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585*, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587* c.p.c.

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.

MUTUO FONDIARIO

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

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

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

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

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Cecilia Ruggeri **con studio in Torino, C.so Francia n. 9, tel. 011.433.01.87 – 011.433.17.46, e-mail ceciliaruggeri@studiolegaleruggeri.it**). Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà:

- a) pubblicato come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b) pubblicato, unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, sui siti internet **www.tribunaleivrea.it** e **www.astegiudiziarie.it**, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c) pubblicato, unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, sui siti internet **www.astalegale.net** e **www.portaleaste.com**, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

d) 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 e www.idealista.it.

c) affisso in Comune;

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell’Ordine 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.

Torino-Ivrea, 18 maggio 2026

Il professionista delegato
Avv. Cecilia Ruggeri