

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

R.G.E. n. 29/2018 e 92/2024 G.E. dr. Augusto SALUSTRI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8

Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4

Il professionista avv. Lorena MERITANO delegato dal Giudice dell'esecuzione dott. Augusto SALUSTRI ex art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10.02.2026 h.10,00** presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea Via Cesare Pavese n.4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, a seguito del completamento delle operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte

1

NOTE comuni ai LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8

Gli 8 LOTTI sono descritti in ogni loro parte nella perizia redatta dal CTU in atti reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti come indicati nel paragrafo afferente la pubblicità.

La Perizia deve essere consultata attentamente dall'offerente che ne accetta integralmente il contenuto. Si fa espresso rinvio alla perizia anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, la continuità delle trascrizioni.

Le condizioni manutentive generali dello stabile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita risultano tali da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni.

Con particolare riferimento allo stato di OCCUPAZIONE dei LOTTI 2,4,6 e 7, diversamente da quanto indicato in perizia, è già stato emesso l'ordine di liberazione, pertanto, alla data della vendita i predetti LOTTI saranno liberi; si invitano comunque gli interessati a prendere contatti con il Custode per gli aggiornamenti.

Gli 8 LOTTI afferiscono ad un fabbricato ubicato nel Comune di Mezzenile, comune di poco più di 800 abitanti, che si trova nelle Valli di Lanzo (costituite da tre valli delle Alpi Graie

piemontesi) e fa parte dell'Unione dei Comuni Montani delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone; confina con i comuni di Ala di Stura, Ceres, Pessinetto, Traves, Viù, Lemie. Il paese è dotato di vari servizi tra cui trasporti pubblici (compresa la linea ferroviaria), scuola dell'infanzia, scuola primaria, farmacia, negozi, ristoranti, hotel, B&B, ecc... e dista circa 40 Km da Torino.

L'edificio in oggetto è un grande fabbricato di fine anni '60 con corte annessa; fu concepito inizialmente come fabbricato artigianale con soprastanti alloggi, ma ha mutato la sua destinazione esclusivamente in uso residenziale ed attualmente comprende n. 8 alloggi dislocati su 4 distinti piani oltre ad autorimessa e cantine al P.T.. Al fabbricato si giunge direttamente dalla via Sabbione dal civico n. 4 (catastalmente via Murasse n. 4/A). Il tetto è realizzato, negli spioventi, con orditura lignea e soprastate manto in tegole piane "marsigliesi" mentre presenta una parte centrale piana con protezione in guaina catramata. In una piccola porzione di quest'ultimo è presente una infiltrazione d'acqua. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento centralizzato originario non risulta più funzionante e per ogni alloggio si è provveduto autonomamente con l'ausilio di stufe a legna o pellet. Alcuni alloggi hanno caldaie a gas aventi approvvigionamento dal bombolone interrato (presente nella corte e di uso comune), per la fornitura di acqua calda sanitaria e ad uso domestico che parrebbero non più utilizzate, pertanto l'acqua calda viene prodotta dai boiler elettrici. L'edificio risulta allacciato all'acquedotto comunale e vi è un unico contatore esterno, ma ogni alloggio è dotato di singolo contatore rilevatore dei consumi reali di ognuno di essi. Risulta invece privo di allacciamento al collettore fognario comunale, essendo dotato di fosse biologiche. I piani sono collegati internamente da vano scala centrale ad uso comune.

2

Sono anche presenti varie scale di accesso, in cemento o in ferro, di collegamento tra la corte e il piano primo (rialzato),

L'area su cui insiste l'edificio (al C.T. F. 16 nn. 441 e 741) è delimitata da recinzione di varia tipologia: muro in c.a. con recinzione metallica, muro in c.a. con piantoni e rete metallica oltre a cancello carraio metallico di accesso alla corte, che risulta ancorato a pilastri anch'essi in c.a..

Nella corte sono presenti bassi fabbricati realizzati senza titolo abilitativo, quali baracche in mattoni e/o in lamiera, tettoie in legno, che andranno tutti demoliti. Le parti comuni non censibili sono individuate con il F. 16 n. 441 sub. 10 (androne scale, centrale termica al P.T. ora ripostiglio) e la corte comune con il Fg. 16 n. 441 sub. 11. Quest'ultima non è correttamente configurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Tale premessa generale si ritiene valevole per tutte le U.I. presenti nell'edificio.

LOTTO 1

Bene 1

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare, facente parte del fabbricato sopra descritto, formata da autorimessa al piano terreno (o seminterrato) Cat. C/6 situata nel Comune di Mezenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/a) entrostante la corte comune dell'edificio residenziale sopra indicato.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

L'autorimessa è collocata nell'edificio sopra descritto, del quale occupa un'ampia porzione al piano terreno, quella più a sud. Il locale è raggiungibile dalla rampa che conduce ai locali del piano terreno (seminterrati): presenta finestre in metallo, pavimentazione in battuto di cls è privo di intonaco ed è fornito di luce elettrica. Il portone metallico di accesso presente nel sopralluogo del 2019 ora è stato sostituito da un telo di plastica.

Il locale comunica con le cantine, la scala di accesso al piano superiore, il locale centrale termica comune ora in disuso ed adibito a ripostiglio.

E' gravato da servitù di passaggio essendo necessario transitare su di esso per accedere ai locali sopra indicati.

L'immobile è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Comune di Mezzenile (TO), Foglio 16, part. 441, sub 1, C/6, Classe 2, R.C. 255,65, piano T, sup. cat. 75 mq, Via Murasse n. 4/a.

Le coerenze:

L'autorimessa confina con: la corte comune a due lati (Fig. 16 n. 441 sub. 11), il locale centrale termica (Fig. 16 n. 441 sub. 10), il vano scale e le cantine.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale autorimessa è libero.

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato del bene risulta mediocre.

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di complemento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 del N.T.A.

Tutto l'edificio e l'aerea su cui insiste ricadono in ambito vincolato di tutela ambientale D.Lgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data la vicinanza della ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario.

Si rimanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alla N.T.A. del Comune di Mezzenile.

Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato, per quanto possibile verificare, non ha evidenziato difformità edilizie nel bene in esame.

Si invita alla lettura della perizia del geom. Paola OLMO.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate in perizia, cui si rimanda per la lettura, tutto così come meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra OLMO Paola Franca

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 23/05/2008 ai numeri R.G. 24967 / R.P. 5286, piena proprietà per la quota 1/1.

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03/05/2011 ai numeri R.G. 17788 / R.P. 3461, piena proprietà per la quota 24/27.

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/02/2018 ai numeri R.G. 6951 / R.P. 4934, piena proprietà per la quota 1/1

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/05/2024 ai numeri R.G. 21132 / R.P. 16088, piena proprietà per la quota 36/54.

Oneri di cancellazione

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

L'immobile in oggetto verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

5

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO 1

LOTTO 1 Bene 1 descritto in perizia	prezzo base d'asta	euro 12.600,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 9.450,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,
www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

6

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

∞ ∞ ∞

LOTTO 2

Bene 2: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (appartamento cat. A/3) facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/a), piano I° (rialzato) composto da: cucina, servizio igienico, camera e due porzioni di balcone.

Bene 3: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (appartamento cat. A/3) situato nel Comune di Mezenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/a), piano I° (rialzato) composto da: cucina, anti - bagno, bagno, camera e tratto di balcone.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Bene 2: si accede all'unità immobiliare al P.1° (rialzato) transitando da una scaletta che conduce al balcone; da questo si giunge all'ampio portone in legno e vetri di accesso all'abitazione che immette direttamente nella cucina. La pavimentazione dei locali si presenta in ceramica, i serramenti esterni sono in legno, datati e privi di doppi vetri, le finestre sono dotate di tapparelle in plastica. Le porte interne, in legno e vetri, sono anch'esse datate. Il servizio igienico è di vecchia fattura. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico, impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, mancando apposito impianto, si provvede attualmente con stufa a legna.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A) ed è identificato all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 2, A/3, Classe 1, vani 2,5, mq. 44, R.C. 108,46, Via Murasse n. 4/A piano I°.

Le coerenze:

l'alloggio confina con l'aria corte comune a due lati (F.16 n. 441 sub 11) e alloggio del piano (F.16 n. 441 sub. 3).

Bene 3: si accede all'alloggio al P.1° (rialzato) transitando da una scala ad uso comune che conduce al balcone; da questo si giunge all'ampio portone in legno e vetri di accesso all'abitazione che immette direttamente nella cucina. La pavimentazione dei locali si presenta in ceramica, i serramenti esterni sono in legno e vetri, molto datati, la camera è provvista di apertura a vasistas a soffitto. Le porte interne sono datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura ed è stato modificato occupando una parte della cucina per realizzare un anti-bagno (opere non autorizzate). L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, mancando apposito impianto, si provvede attualmente con stufa a legna.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A) ed è identificato all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile (TO), Foglio 16, part. 441, sub 3, A/3, Classe 1, vani 2,5, mq.43, R.C. 108,46, Via Murasse n. 4/A piano I°.

Le coerenze: l'alloggio confina con alloggi del piano (F.16 n. 441 sub 2 e 4) l'aria corte comune e il vano scala (F.16 n.441 sub 10).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene 2 i dati catastali sopra indicati risultano correttamente riportati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali sono le seguenti: compaiono i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da Via Murasse n. 4/A a Via Sabbione n. 4. Sono altresì presenti discordanze (posizionamento tramezzature, altezza interna indicata) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca.

Bene 3: i dati catastali sopra indicati risultano correttamente riportati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali sono le seguenti: compaiono i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da Via Murasse n. 4/A a Via Sabbione n. 4. Sono altresì presenti discordanze (posizionamento tramezzature, altezza interna indicata) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene 2: a differenza di quanto indicato in perizia vedi pag. 1.

Bene 3: l'immobile è libero.

STATO CONSERVAZIONE

Bene 2 e Bene 3: lo stato conservativo è mediocre.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Bene 2: i beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

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

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezzenile, ma ora sono stati rinvenuti.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.
- 4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato. Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne - diverso posizionamento tramezzature). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un

esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di € 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. Paola OLMO

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Bene 3: i beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

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

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.
- 4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne - posizionamento tramezzature, creazione anti-bagno, h. interna indicata). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si

ipoteca di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. Paola OLMO

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE inviato al SIPEE il 1 marzo 2016.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Bene 2 e Bene 3: Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Bene 2 Bene 3: al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate in perizia del Geom. OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

10

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 23/05/2008 ai numeri R.G. 24967 – Reg. Part. 5286 piena proprietà per la quota 1/1

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03/05/2011 ai numeri R.G. 17788 / R.P. 3461, piena proprietà per la quota 24/27.

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/02/2018 ai numeri R.G. 6951 / R.P. 4934, piena proprietà per la quota 1/1

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/05/2024 ai numeri R.G. 21132 / R.P. 16088, piena proprietà per la quota 36/54

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

Bene 2 e Bene 3: le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

PROVENIENZA

Bene 2 e Bene 3: per quanto riguarda i predetti beni sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO 2

LOTTO 2	prezzo base d'asta	euro 21.000,00
Bene 2 e Bene 3 descritti in perizia	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 15.750,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

∞ ∞ ∞

11

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,

www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 3

Bene 4

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (appartamento cat. A/3) facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/a), piano I° (rialzato) composto da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, servizio igienico, locali esterni ad uso ripostiglio e tratto di balcone.

12

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

L'accesso all'unità immobiliare del Bene 4 al piano I° (rialzato) avviene dalla scala ad uso comune o da altra scala collocata a nord ed entrambe conducono al balcone. Dal balcone si giunge al portone in legno di accesso all'abitazione che immette nel locale cucina.

La pavimentazione nei locali è di vecchia ceramica; le aperture esterne hanno doppi serramenti (uno in legno ed uno in alluminio anodizzato); le porte sono datate in legno e vetri. Il piccolo servizio igienico è di vecchia fattura.

Sul lato nord vi è un basso fabbricato (insistente sulla particella n. 741) addossato al fabbricato principale, che catastalmente viene raffigurato come due locali ad uso ripostiglio. Nella realtà, tramezzando il vano di maggiori dimensioni, sono stati ricavati due locali ad uso ripostiglio ed un piccolo wc (opere non autorizzate) oltre ad una piccola tettoia che dovrà essere demolita. Il basso fabbricato si presenta in muratura, con copertura con solaio piano e serramenti vari.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento è presente soltanto una stufa a legna, mentre viene utilizzato il bombolone a gas GPL (presente nella corte e di uso comune) per la fornitura di acqua calda sanitaria e ad uso

domestico. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geometra OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Comune di Mezzenile (TO) Catasto Fabbricati, Foglio 16, part. 441, sub 4, A/3, Classe 2, vani 4,5, mq 96, R.C. 227,76, Via Murasse 4/A, piano I°.

Le coerenze: l'alloggio confina con alloggio del piano (F. 16 n. 441 sub. 3), il vano scala (F16 n. 441 sub. 10) e l'aria corte comune.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra indicati risultano correttamente riportati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali sono le seguenti: compaiono i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da Via Murasse n. 4/A a Via Sabbione n. 4. Sono altresì presenti discordanze nelle opere interne tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato e vige un contratto di locazione registrato presso l'ufficio territoriale DPT02 UT di Ciriè per rinnovo contratto sino al 31/12/2027 per un canone mensile di euro 160,00.

Tale contratto è opponibile alla procedura.

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene è modesto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie, alcune sanabili quali le tramezzature nel locale ripostiglio, mentre la creazione del wc e della piccola tettoia esterna andranno rimosse. Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di € 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra OLMO Paola Franca

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica. Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geom. OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286. Quota: piena proprietà per la quota di 1/1

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea iscritta a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni

-Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

-Verbale di pignoramento immobili: trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 Reg. part. 16088 Quota: piena proprietà per la quota di 36/54

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

15

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL **LOTTO 3**

LOTTO 3 Bene 4 appartamento	prezzo base d'asta	euro 24.600,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 18.450,00
	Rilancio minimo in caso di gara	Euro 1.000,00
	Vendita	Diritto di proprietà 1/1

PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA TELEMATICA

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,
www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 4

Bene 5

Piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastralmente Via Murasse n. 4/A), cat. A/3 P.2, composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. cantina pertinenziale.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Si accede all'alloggio al P. 2 transitando dapprima dalla scala esterna ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al portoncino di accesso all'abitazione che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno con vetro semplice e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura; in tale locale come nel cucinino, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento, essendo l'impianto non funzionante si provvede con stufa a legna; all'esterno sul balcone, entro apposito vano, è stata collocata una caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e uso domestico che parrebbe inutilizzata. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, dotata di luce elettrica, precisamente la seconda partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa.

17

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastralmente all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 5, Classe 2, A/3, 5 vani, mq 91, R.C. 253,06, Via Murasse 4/A, piano 2.

Le coerenze:

L'alloggio confina tra l'altro con aria corte comune a due lati e il vano scala (F.16 n. 441 sub. 10)

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale. Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono: in visura compaiono ancora i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le

quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4. - Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (opere interne quali demolizioni di porzioni di tramezzi e vano caldaia sul balcone) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedasi pag.1.

La cantina è utilizzata temporaneamente da uno degli esecutati.

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.
- 4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato nel Bene 5 lievi difformità edilizie (demolizioni porzioni di tramezzature, creazione archi, vano caldaia sul balcone eventualmente da rimuovere). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in

difficoltà, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

APE presumibilmente da riadeguare. Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sul Bene 5, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11

Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni:

-Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

-Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geometra OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Oneri di cancellazione

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il

trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

PROVENIENZA

Per il Bene 5 sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO 4

LOTTO 4 Bene 5 descritto in perizia	prezzo base d'asta	euro 23.400,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c.	euro 17.550,00
	2 c.p.c.	
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

20

PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA TELEMATICA

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D08833468200000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,

www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 5

Bene 6

21

Piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A), cat. A/3 P. 2, composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. cantina pertinenziale.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Si accede all'alloggio al P. 2° transitando dapprima dalla scala esterna ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al portoncino di accesso all'abitazione che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno con vetro camera e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura; in tale locale come nel cucinino, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento è presente l'impianto ma non è funzionante; all'esterno sul balcone, entro apposito vano, è stata collocata una caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e uso domestico che parrebbe inutilizzata. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la prima partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa. Ha porta in legno, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti ed è provvista luce elettrica.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 6, Classe 2, A/3, 5 vani, mq. 82, R.C. 253,06, Via Murasse 4/A, piano 2.

Le coerenze:

L'alloggio confina con il vano scala (F.16 n. 441 sub. 10), l'aria corte comune a due lati.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale. Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono: in visura compaiono ancora i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4. - Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (vetrocimento non indicato nel bagno e vano caldaia sul balcone) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare individuata con cantina pertinenziale è saltuariamente usata da uno degli esecutati. Non vi sono contratti di locazione registrati.

22

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene risulta discreto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (demolizioni porzioni di tramezzature, creazione archi, vano caldaia sul balcone eventualmente da rimuovere). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si rinvia alla lettura della perizia del geom. Paola OLMO.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate sul Bene 6 le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11

Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54.

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geometra OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Oneri di cancellazione

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

24

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO 5

LOTTO 5 Bene 6 descritto in perizia	prezzo base d'asta	euro 21.000,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 15.750,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 6

Bene 7

Piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A), cat. A/3 P. 3, composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Si accede all'alloggio al P.3° transitando dapprima dalla scala esterna ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al

portoncino di accesso all'abitazione che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia. Le aperture esterne sono realizzate in legno tinteggiato in colore bianco con vetro semplice e sono dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura; in tale locale, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico, impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, l'impianto originario a gasolio non è più funzionante e si provvede con stufa a legna.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 7, Classe 1, A/3, 2,5 vani, mq. 56, R.C. 108,46, Via Murasse 4/A, piano 3.

Le coerenze:

L'alloggio confina con l'aria corte comune a due lati, alloggio del piano (F.16 n. 441 sub. 8) e il vano scala (F.16 n. 441 sub. 10).

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale. Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono: in visura compaiono ancora i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4. - Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (configurabili come opere interne - pilastro, finestrotto tra cucina e bagno) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedasi pag. 1.

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per

maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.
- 4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne – pilastro/canna fumaria). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di € 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si rinvia alla lettura della perizia del geom. Paola OLMO.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11 Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
- Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geometra OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Oneri di cancellazione

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

28

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL **LOTTO 6**

LOTTO 6 Bene 7 descritto in perizia	prezzo base d'asta	euro 13.800,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 10.350,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,
www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 7

Bene 8

Piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A), cat. A/3 P. 3, composto da ingresso, tinello con cucinino, sala, tre camere, bagno, tre balconi ed

ulteriore servizio igienico non direttamente comunicante con l'U.I. in oggetto (collocato in adiacenza al vano scala ed accessibile dal pianerottolo); al P.T. cantina pertinenziale.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Si accede all'alloggio al P.3° transitando dapprima dalla scala esterna ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si può accedere al bene tramite due distinti portoncini di ingresso che immettono in due ingressi diversi. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno tinteggiato con vetro semplice e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura; in tale locale per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano pavimentati con piastrelle in gres da esterno e hanno ringhiera metallica. L'alloggio può disporre di un ulteriore servizio igienico collocato nel pianerottolo del vano scala, esterno all'abitazione; risulta anche questo di vecchia fattura, con vetro-cemento e piccola apertura a vasistas. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario per i quali non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento. Per quanto riguarda il riscaldamento, la conduttrice mi riferisce la presenza di impianto non funzionante e che per sopperire a tale mancanza si provvede con stufe a legna e a pellet. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la terza partendo dalla scala e transitando verso l'accesso all'autorimessa. Ha porta in legno, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti e luce elettrica.

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 8, Classe 2, A/3, 7,5 vani, mq. 119, R.C. 379,60, Via Murasse 4/A, piano 3°.

Le coerenze:

L'alloggio confina con il vano scala (F.16 n. 441 sub 10), alloggio del piano (F16 n. 441 sub. 7) l'aria corte comune a due lati.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale. Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono: in visura compaiono ancora i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4. - Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (configurabili come opere interne - pilastro, finestrotto tra cucina e bagno) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca

STATO DI OCCUPAZIONE

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene risulta discreto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.
- 4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato, per quanto possibile verificare, non ha evidenziato difformità edilizie.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11 iscritta a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geometra OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Oneri di cancellazione:

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

LOTTO 7	prezzo base d'asta	euro 31.800,00
Bene 8 descritto in perizia	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 23.850,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it,
www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

LOTTO 8

Bene 9

Piena ed intera proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sopra descritto situato nel Comune di Mezzenile (TO), in Via Sabbione n. 4 (catastalmente Via Murasse n. 4/A), cat. A/3 P. 4, composto da ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, disimpegno, bagno, e due locali ricavati nell'adiacente sottotetto (a sud) ad uso sgombero, balcone, porzione di sottotetto a nord, ricavando un piccolo ingresso, due locali ad uso sgombero e il sottotetto; al P. T. cantina pertinenziale.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

L'unità immobiliare in trattazione è costituita da un'abitazione che occupa l'intero piano (P. 4° - mansardato) terminando alle estremità poste a sud e a nord con porzioni di sottotetto. Si giunge al bene transitando dapprima dalla scala esterna ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si accede all'abitazione tramite portoncino che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno con vetro-camera e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura; in alcuni locali per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento. Il balcone risulta pavimentato con piastrelle in gres da esterno e ha ringhiera metallica. Il locale sottotetto posto a sud è stato tramezzato senza autorizzazione tramite parete in legno (perlina) per ricavare due locali. Anche la porzione di sottotetto a nord è stata tramezzata abusivamente ricavando un piccolo ingresso, due locali ad uso sgombero (tutti pavimentati, intonacati, ecc...) e il sottotetto mantenuto grezzo. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento è presente impianto alimentato a cherosene con bruciatore collocato nel sottotetto. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la quarta partendo dalla scala e transitando verso l'accesso esterno all'autorimessa, ed è dotata di luce elettrica. Al momento del sopralluogo tale cantina era concessa in uso al sig. Z (locatario del sub. 5).

Si rimanda, per maggiori dettagli, alla relazione del perito Geom. OLMO Paola Franca.

L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzenile (TO) ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Mezzenile, Foglio 16, part. 441, sub 9, Classe 2, A/3, 5,5 vani, mq. 110, R.C. 278,37, Via Murasse 4/A, piano 4°.

Le coerenze:

L'alloggio confina con il vano scala (F.16 n. 441 sub 10), l'aria corte comune a tre lati.

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale. Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono: in visura compaiono ancora i nominativi di X ed Y entrambi deceduti, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4. - Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (tramezzature nei due locali sottotetto con cambio d'uso a ripostigli) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca

STATO DI OCCUPAZIONE

L' alloggio al piano quarto, risulta saltuariamente in uso ad uno degli esecutati ed è frutto di un accordo puramente verbale tra i comproprietari. Si precisa che la porzione individuata come sottotetto collocata a sud, direttamente collegata con l'abitazione, viene utilizzata dallo stesso esecutato, mentre la porzione di sottotetto a nord viene invece utilizzata da parte di altri comproprietari esecutati; inoltre come già riferito la cantina pertinenziale del sub. 9, ovvero la quarta partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa, è ancora occupata da oggetti, ecc...di un precedente inquilino.

STATO CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezzenile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano.
- 2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale.
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile. La pratica ha ottenuto

parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato difformità edilizie. Il locale sottotetto posto a sud è stato tramezzato senza autorizzazione tramite parete in legno (perlina) per ricavare due locali. Anche la porzione di sottotetto a nord è stata tramezzata abusivamente ricavando un piccolo ingresso e due locali ad uso sgombero; per tale intervento il tecnico comunale riferisce sia doveroso applicare il cambio d'uso (da deposito a ripostiglio). Sono inoltre presenti lucernari che non parrebbe siano stati regolarizzati ed in tal caso occorrerà provvedere.

Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 3.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geom. OLMO Paola Franca.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

36

PARTI COMUNI VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere del perito quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

Da informazioni assunte non vi è un Regolamento Condominiale e neppure un Amministratore di condominio; è però presente un unico contatore elettrico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scale ed il consumo viene ripartito tra le otto unità abitative.

Il consumo dell'acqua è invece definito dai singoli contatori.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11 iscritta a Torino 2 il 03/05/2011 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Trascrizioni:

-Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

-Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54.

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate nella perizia del Geometra OLMO Paola Franca, cui si rimanda per la lettura.

Oneri di cancellazione

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori informazioni sul punto si rimanda alla perizia dell'esperto incaricato.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

37

PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO 8

LOTTO 8 Bene 9 descritto in perizia	prezzo base d'asta	euro 27.600,00
	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 20.700,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

IBAN per il deposito della cauzione IT81D0883346820000000010595

intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018 + 92/2024

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it;

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data, ora apertura buste ed esame offerte 10.02.2026 h.10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 10.02.2026 h.10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 12.02.2026 h. 13,00. (salvo autoestensione).

Data per le determinazioni finali sulle offerte 13.02.2026 h.10,00

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

38

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. A norma dell'art. 571 I° comma c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA www.astetelematiche.it.

Come precisato soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

2. **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09.02.2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

4. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel bando.

5. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015).

Se l'offerente è coniugato deve specificare il regime patrimoniale dei beni e, se in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve

- essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e il LOTTO che si intende acquistare;
 - il numero o altro dato identificativo del LOTTO;
 - l'indicazione del professionista delegato della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale dichiarazione di volersi avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

40

6. All'offerta dovranno essere allegati:

- a pena di inefficacia dell'offerta, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- a pena di inefficacia dell'offerta, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- il documento comprovante l'eseguito pagamento del bollo di euro 16,00 a corredo della offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 29/2018+92/2024 all'iban precedentemente indicato, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "TRIB. IVREA R.G.E 29/2018+92/2024 versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le h. 12,00 del giorno 09.02.2026.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico all'IBAN del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione solo dopo la deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama anche al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati; in tale data si procederà alla

verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di DUE giorni, dal 10.02.2026 al 12.02.2026 e terminerà alle ore 13,00 del 12.02.2026 (salvo auto estensione).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di TRE ORE.

42

AGGIUDICAZIONE

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Preme precisare che se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, nell'ipotesi di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo il giorno successivo a quello di scadenza del termine della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo ed improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) nella misura prevista del 10% -20% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico.

Comprese in tale importo vi sono le spese ed i compensi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni di pregiudizio presenti alla data del trasferimento e che restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario (con restituzione delle eventuali somme pagate in eccedenza e non utilizzate o con possibilità, se necessario, di integrazione su semplice richiesta del delegato).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Bene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

I Beni immobili sopra indicati ed oggetto di esecuzione sono gravati da mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui al contratto stipulato rogito notaio Presbitero Aldo, sede Ivrea (TO), data 30.04.2008, Repertorio 33940/14184 in base al quale è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 23.05.2008, reg. gen. 24967 e reg. part. 5286.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario,

un documento nel quale siano espressi sia l'ammontare del suo credito per capitale, rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

Ai sensi dell'art. 41 IV comma, del D.lgs. n. 385 del 1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di profittare del mutuo fondiario dovrà pagare direttamente alla banca mutuante -nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, nel termine indicato dal professionista delegato in udienza- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese nel limite del prezzo di aggiudicazione; l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 12 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

*** **

INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno, anche in relazione alla normativa edilizia, i beni al momento della consegna all'acquirente definitivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e /o trasferibilità del bene e di tutti i diritti e rapporti e contratti che li costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto e piaciuto" o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi per es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in

perizia), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e sua eventuale integrazione ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese ed anticipazioni dovute al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese 4 in Ivrea e per le necessarie comunicazioni ed informazioni si invita a prendere contatti con l'avv. Lorena Meritano, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino, studio.dcpm@libero.it, tel. 011-4407808, mobile 338-6630031.

45

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione. La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di procedura produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

CUSTODIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono affidati in custodia al sottoscritto professionista delegato alla vendita, avv. Lorena Meritano con studio in Torino, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino e gli interessati hanno facoltà di contattare lo studio per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o anche previo contatto telefonico ai seguenti numeri telefonici 011-4407808 mobile 338-6630031 o inoltrando richieste al seguente indirizzo mail: studio.dcpm@libero.it.

Come da ordinanza del GE del 14.02.2025 si dispone che pubblicità sia fatta: omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della predetta ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 dell'ordinanza stessa, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);

b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto, della perizia in atti (comprese fotografie e planimetrie), di eventuali integrazioni sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: -) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziarie; -) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; -) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa

[Il professionista delegato dovrà richiedere tutti gli adempimenti pubblicitari almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie", fatta salva la richiesta ad Astalegale.net SpA per gli adempimenti pubblicitari di cui al punto h). Il professionista delegato dovrà allegare la documentazione da pubblicare sui siti internet già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale nonché la ricevuta telematica in formato .xml (scaricabile dopo aver effettuato il pagamento telematico dalla sezione "Elenco pagamenti telematici" cliccando su "download ricevuta") attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di ammissione al patrocinio a spese dello Stato).

Torino/Ivrea 28.10.2025

Il professionista delegato
(avv. Lorena Meritano)