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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**II AVVISO DI VENDITA**

**VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

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

vista l'ordinanza di delega del 15-16/10/2025.

Nella procedura di divisione endoesecutiva N.R.G. 2385/2024, l'Avv. Antonio SCONZA, delegato dal Giudice Dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega del 15-16/10/2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti immobili:

# LOTTO 2

Lotto 2 nel Comune di **GASSINO TORINESE (TO)**:

- **Bene 1: AUTORIMESSA ubicata in Vicolo Piave n. 2,** trattasi di box auto al piano terreno; identificato al Foglio 14, Particella 154, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 13 mq, Rendita € 94,00;
- **Bene 2: ABITAZIONE ubicata in Via Bollino n. 4,** trattasi di edificio su più livelli, sostanzialmente suddivisi in attività commerciale al piano terra e abitazione al piano primo; identificato al Foglio 14, Particella 121, Subalterno 5 / Particella 123/ Particella 147/ Particella 148, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 8 vani, Rendita € 516, 46.

# LOTTO 4

Lotto 4 nel Comune di **LEINI (TO)**:

- **Beni 3, 4, 5, 6, 7, 8: TERRENI ubicati in Strada Loana o anche "Strada della Palude",** trattasi di appezzamento di terreno coltivato di forma frastagliata, formato da parti non collegate tra loro; identificati al Foglio 36, Particella 58; Foglio 37, Particelle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

44, 46, 47, 54, 57, di sviluppo complessivo di circa 76.582,00 mq.

***

LOTTO 2

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata, con eccezione del piano terra del Bene 2, attualmente occupato da terzi in forza di titolo precario autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

LOTTO 4

Gli immobili risultano affittati in forza di contratto di affitto di fondi rustici opponibile alla procedura.

***

Gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compreso ogni uso, accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente. In particolare:

**LOTTO 2**

I beni del lotto indicato in premessa sono inseriti in un isolato con più proprietà non costruito in condominio, ma sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine (a titolo non esaustivo ma di inquadramento vedasi il passo carraio comune di Vicolo Piave, con lo spazio manovra delle auto nel cortile comune con relativo passaggio comune verso l'accesso verso il fabbricato dell'abitazione e il fabbricato dove è posta al piano interrato la cantina, l'attuale accesso al piano primo dell'abitazione attraverso una scala con ingresso da Via Bollino n. 2 – numero civico riferito ad un bene non interessato dalla presente esecuzione) N.B.: dalle planimetrie catastali si desume l'esistenza di una scala interna che collega i due piani principali del Bene 2, tuttavia allo stato il vano non è accessibile, stante la netta alterità di destinazione delle porzioni del bene.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Non sono stati comunicati eventuali importi fissi da suddividere per la gestione di queste parti comuni e/o spese straordinarie già concordate o spese passate concordate e rimaste insolute.

***

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

- LOTTO 2, Bene 1: ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/02/2001, Notaio Umberto Romano, repertorio n. 10567, trascrizione del 10/02/2001 ai numeri 5512/3474, per il diritto di proprietà *pro quota*; sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- LOTTO 2, Bene 2: SUCCESSIONE LEGITTIMA della Sig.ra OMISSIS del 02/08/2017; per questo bene non risulta rintracciabile il primo atto tra vivi, non è confermata la continuità ex art. 2650 c.c., e non vi è corrispondenza dei documenti ex art. 576 c.p.c.
- LOTTO 4: SUCCESSIONE LEGITTIMA del Sig. OMISSIS del 29/11/1997, trascrizione del 11/09/2002 ai numeri 37695/26157; per questo bene non è confermata la continuità ex art. 2650 c.c.

## DESCRIZIONE, SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

***Descrizione***

**LOTTO 2**

I beni oggetto della presente esecuzione sono stati impostati come lotto unico in quanto trattasi di abitazione ed un garage che si affacciano su uno stesso cortile interno, quindi, anche se non fisicamente collegati, sono funzionali tra loro e, trattarli come unità permette una valutazione più corretta della potenzialità del bene. L'abitazione fa parte di un agglomerato edilizio di antica formazione verso la via Bollino (in precedenza tale via era denominata via Torino), agglomerato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

che si sviluppa in due piani fuori terra per la porzione verso est, oltre un sottotetto di altezza ridotta non accessibile, poi con un livello ulteriore verso la svolta verso Via Piave.

L'abitazione interessata dalla presente esecuzione si sviluppa baricentrica rispetto all'affaccio verso Via Bollino, quindi ha due lati libero, uno verso la via pubblica, l'altro verso le aree di pertinenza verso nord, verso il cortile posteriore.

All'esterno, verso la via, l'immobile si presenta con il piano terra rivestito in lastre di pietra rettangolari disposte maniera ortogonale tra loro, una serranda metallica a definire un accesso con il cartello di autorizzazione di passo carrabile, una vetrina centrale ed un serramento di ingresso – dove è indicato il logo della lavanderia OMISSIS, attività che occupa il piano terra - un vano di alloggio contatori gas.

Il piano superiore, con un balcone in lastra di pietra al centro, ha una cornice in mattoni a delimitare il perimetro, un rivestimento lapideo, dei serramenti in legno e persiane a battente colore ocra, un cornicione superiore in accoltellato di mattoni con soprastante cornicione sommitale in lastre di pietra a sbalzo, con finitura intonaca.

La copertura è principalmente a due falde con manto in elementi di coppo, non visibile dalla via, che prosegue il sistema della manica comune ad altra proprietà a fianco.

Vi è inoltre una porzione di tetto sul bagno del piano primo che sembra essere una copertura piana, e porzioni di copertura in ondulina su terrazzo e superfetazioni posteriore.

Il lato posteriore è di composizione più dimessa, senza ornamento, e con finiture incoerenti.

Oltre i livelli fuori terra, il bene ha a disposizione una cantina in un livello interrato, ma disposta non nell'impronta della costruzione principale, ma sotto altro fabbricato.

Tale cantina è raggiungibile dal cortile attraversando aree non esclusive e comuni, sia all'aperto che all'interno, anche attraversando una scala di accesso verso l'interato di un altro fabbricato ed il relativo corridoio di distribuzione, corridoio su cui si aprono altri vani di cantina.

L'autorimessa a completare il lotto in accordo alla descrizione della Perizia CTU maggio 2019 è



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

posizionata nel cortile posteriore al fabbricato che si affaccia verso Via Bollino, si raggiunge da Vicolo Piave, una arteria interna perpendicolare rispetto alla via principale che conduce ad un acceso carrabile (a doppia anta semplice senza automazione) verso un cortile in ghiaia a cui si affacciano costruzioni a due/tre piani fuori terra.

Al piano terra della manica nord vi è la manica delle autorimesse, dove in posizione – partendo da est, dalla scala di accesso verso il livello superiore – di secondo garage vi è il bene identificato dal verbale di pignoramento.

L'abitazione (identificata catasto fabbricati foglio 14 particelle 121 sub 5, part 123, part 147, part 148) al piano terra ha accesso dalla via pubblica attraverso un ingresso pedonale e da un ingresso carrabile verso l'interno.

All'interno entrando dall'ingresso pedonale si accede ad un vano unico di misure interne ca m 5.35*m 8.10, copertura con volta – intonacata e tinta, con altezza massima pari a ca 3.20 – attualmente adibito a cassa/ricevimento dei clienti dell'attività commerciale e stoccaggio materiale in consegna per la lavanderia.

Le pareti hanno rivestimento in perline alle pareti, il pavimento è rifinito in piastrelle decorate.

Dal vano principale si accede verso nord ad una zona che si sviluppa sotto il soprastante terrazzo, vano chiuso con dei serramenti metallici tra i pilastri ed il parapetto tra la pre-esistente struttura verticale

Tale vano si affaccia sulla pertinenza posteriore recintata, attualmente è un'aiuola invasa da una vegetazione spontanea, non curata.

Il vano sotto il terrazzo si sviluppa in pianta su un'area rettangolare di misura pari ad una larghezza di m 2.60 per lunghezza pari a ca m 7.20.

Il solaio piano superiore, realizzato in rotaie e voltini, presenta la struttura marcata da infiltrazioni di umidità/condensa rispetto al terrazzo soprastante, attualmente usati come spazio operativo in funzione dell'attività commerciale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Da tale ambiente proseguendo verso ovest si accede ad in livello più basso, dislivello con gradini, uno spazio di servizio di circa m 2.5 x 2.4 che comprende anche una vecchia latrina (delimitata da muratura interna), con medesime finire del vano precedente - battuto di cemento a pavimento, pareti intonacata.

La latrina ha rivestimento a parete in piastrelle di colore bianco. È presente il solo vaso.

Da tale ambiente si può girare verso il vano che si affaccia verso Via Bollino, a fianco di quello di ingresso, attualmente usato come magazzino.

È un ambiente voltato di dimensione in pianta pari a m 5.5 x 4.60, con apertura verso la via con una serranda di chiusura metallica.

Tale apertura è larga ca m 2.20, ed è definita da un'autorizzazione di accesso carrabile esposto.

In tale ambiente vi è un vano interno (misura in pianta ca m 1.65x1.60) con porta di accesso attualmente non apribile, quindi non ispezionabile, che racchiude, il collegamento verticale verso il piano superiore in accordo alla planimetria agli atti e alla descrizione del delegato della proprietà presente al sopralluogo del CTU.

Tale collegamento per motivi di sicurezza è chiuso e non è accessibile, per scelta, in quanto attualmente i due livelli fuori terra del bene (catasto fabbricati g 14 particelle 121 sub 5, part 123, part 147, part 148), sono a disposizione ed usati da utenti differenti con destinazione d'uso di fatto diverse tra loro.

Attualmente il piano terra non ha sistema di riscaldamento attivo e l'impianto di illuminazione è di tipologia a vista, con canaline e interruttori esterni alla muratura.

Le pareti e le volte risultano intonacate, ma l'intero livello necessità di un intervento di revisione completa delle finiture e dei serramenti, oltre a segnalare una dotazione impiantistica datata e non in accordo con la categoria catastale assegnata (vi è una sola latrina come servizio).

A completare il piano terra vi ancora un ambiente di servizio, senza finiture interna, con le pareti con mattoni non rifiniti e non intonacati, di misura interna ca m 2.4 x 2.83, disposto ad



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

una quota ancora inferiore rispetto agli altri ambienti interni.

Da tale vano si può accedere ad una tettoia esterna, realizzata in struttura di ferro e lamiera superiore, a fianco dell'area verde verso nord, verso il cortile a cui si affaccia anche la prospicente manica dei garage.

Tale pensilina ha anche un accesso dallo stesso cortile comune, a cui si accede dall'acceso carrabile di Vicolo Piave 2).

A fianco di tale tettoia si sviluppa, per la parte restante del prospetto sud della costruzione, la zona verde, delimitata da un basso muretto con paletti e rete metallica.

Tale zona è divisa dalla costruzione da un marciapiede a livello, con soprastante ulteriore tettuccio con esili pilastrini a proteggere le grandi finestre metalliche del piano terra verso nord.

Per accedere al piano superiore della costruzione, essendo non accessibile il passaggio verticale interno (come anticipato attualmente i piani fuori sono occupati da persone diverse e da funzioni diverse) il delegato dalla proprietà ha accompagnato il CTU insieme al custode al consueto accesso usato per salire al piano primo.

Si è passati dal portoncino al numero civico n. 2, a fianco dell'accesso definito come Via Bollino 4 indicato come numero civico a definire il bene in esecuzione.

Uscendo dall'ingresso di Via Bollino 4 si gira immediatamente a destra e si accede dal primo portone, appunto indicato come numero civico n. 2.

Da tale portoncino si accede al vano non esclusivo delle scale, vano in comune con altre proprietà raggiungibile dall'ingresso al numero civico Via Bollino 2

Dalle ispezioni condotte agli atti non risulta evidenza di uso di tale passaggio in forma trascritta ma nelle planimetrie delle unità limitrofe è indicata la scala interna descritta che serve più proprietà, compreso il pianerottolo di sbarco verso il piano primo della abitazione oggetto della presente esecuzione.

Dal pianerottolo comune del piano primo si accede all'interno dell'abitazione che a differenza



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

del livello inferiore è nominalmente e di fatto usata come abitazione, con mobilio interno e vano destinati a questo scopo.

Si accede ad un corridoio (larghezza interna ca m 1.35 per profondità m 8.20 altezza aria m 2.98) disposto in pianta in posizione baricentrica tra le stanze che prospettano verso Via Bollino e il terrazzo posteriore verso il cortile.

A sinistra, nel verso di ingresso, si ha un primo vano di forma rettangolare di misure interne di ca m 3.30 * 3.95, poi proseguendo un'altra stanza di dimensione maggiori con accesso al balcone in pietra verso la via, con area interna pari a ca mq 19, per poi arrivare alla zona cucina formata da un primo ambiente al fondo del corridoio di dimensione interna ca mq 11, per poi girare verso la cucina vera e propria che prospetta verso Via Bollino.

In cucina troviamo la stessa situazione del sottostante livello, cioè il vano chiuso a chiave ed attualmente non accessibile del collegamento verso il livello inferiore (vano che in pianta riporta le dimensioni pari a m 1.8 * 1.54).

La larghezza massima della cucina è pari a m 2.98.

Dal vano tra il corridoio e la cucina si accede invece verso nord al locale di servizio igienico, completo di sanitari e doccia con misure interne di m 2.75 e larghezza pari a m 2.66.

Ritornando verso il corridoio di distribuzione si può accedere al terrazzo che prospetta verso l'area verde al livello inferiore e da questo verso il cortile.

Il terrazzo ha misura netta pari a mt 2.60*6.30 ed è coperto da una copertura leggera in ondulino.

In testata verso il lato del bagno interno si ha un vano tecnico dove è alloggiata la caldaia.

Il solaio verso il sottotetto è realizzato in rotaie e putrelle, il soffitto è intonacato, sono presenti delle macchie di umidità e di probabili infiltrazioni nella zona della cucina.

Il sottotetto non è livello accessibile, quindi non è stato possibile verificare la consistenza della planarità e/o lacune del manto di copertura e/o eventuale criticità.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'interno dell'abitazione è comunque mantenuto in modo corretto, anche se il tutto è datato come epoca di realizzazione, soprattutto per la parte impiantistica.

Ad esempio l'alimentazione verso i termosifoni è rappresentata da tubazioni non incassata, a vista, che passa presumibilmente dal solaio superiore del sottotetto per scendere verso i terminali.

Il pavimento interno è in marmette di graniglia colore scuro, i serramenti hanno materiale diverso (legno e solo uno in alluminio con presenza di doppio vetro), le porte interne sono in legno con inserti in vetro, i davanzali in marmo, le ringhiere sono in metallo – sulla via con disegno più curato, verso l'interno a bacchette semplici -, il terrazzo ha battuto in cemento non rivestito.

IL terrazzo risulta coperto in onduline.

La copertura del terrazzo visionato durante il sopralluogo non mostrava evidente segno si deterioramento o usura.

Completa la consistenza dell'immobile un vano di cantina di area intera apri a m 4.85 per una larghezza pari a 3.30, con fondo in terra, aperti non intonate, volta in mattoni a vista superiore, con altezza massima pari a m 2.5, minima pari a m 1.28.

L'ubicazione di tale pertinenza è di difficile descrizione perché in planimetria catastale non vengono riportate le corrette indicazioni oppure le stesse sono ormai state superate da una stratigrafica diversa da quella dell'epoca di schedatura.

Come anticipato non è ubicata sotto l'impronta dei due livelli descritti dell'abitazione ma è al piano interrato di un'altra cellula dell'isolato che sia affaccia sulla corte interna.

Dal vano scala a cui sia accede al piano superiore, dall'ingresso di Via Bollino si prosegue in direzione nord all'esterno, verso un passaggio scoperto, comune a più proprietà, e, si accede attraverso una scala al corridoio interrato di distribuzione del livello delle cantine.

Al termine del corridoio, superato un arco di ridotte dimensione in altezza e di non facile



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

accesso, una porta in legno conduce alla cantina predetta, con un'apertura di ridotte dimensione verso il piano di calpestio di un'area esterna di altra proprietà.

**LOTTO 4**

I terreni in Leini formano, in estratto di mappa, un appezzamento di terreno coltivato, in accordo alle indicazioni verbali del conduttore Sig. OMISSIS a mais (durante il sopraluogo, ovviamente stante la stagione in corso - autunno 2023 - i terreni non risultavano coltivati), di sviluppo pari a ca 76582,00 mq, disposti nella campagna verso Settimo T.se, in direzione est/sud-est rispetto al concentrico urbano.

Tale appezzamento (comunque formato da parti non collegate tra loro) può essere raggiunto da duplice accesso, sempre da indicazioni operative ricevute dal Conduttore interpellato, per la parte verso sud dal passaggio rurale che attraverso altre proprietà con accesso dalla Via Settimo, per la precisione a fianco (lato ovst) dei capannoni prefabbricati ubicati in Via Settimo 212, mentre quelli verso nord attraverso una strada di campagna e i terreni a nord attraverso la Strada Loana o "della Palude".

I terreni non sono delimitati con recinzioni.

I terreni si presentano in ordine e correttamente mantenuti ed in ordine in accordo al loro utilizzo Si segnala come da Certificato di Destinazione Urbanistica si deve segnalare la presenza dell'Elettrodotto che attraverso il bene in direzione nord-sud.

Gli accessi in accordo all'uso dei terreni sono da percorrere con mezzi di lavoro.

La documentazione fotografica della prima perizia risalente al 2019 mostra che in precedenza vi era un pioppeto, ma di tale alberatura non è rimasto traccia.

***Regolarità edilizia e urbanistica, prestazione energetica***

**LOTTO 2**

I beni rientrano nell'area "R 0/1" ossia in "Area Residenziale di antica formazione di conservazione e recupero dell'attuale PRGC, interessati dall'art. 22.1.1 delle Norme Tecniche di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

attuazione.

Non sono stati riscontrati attestati di Prestazione energetica, dichiarazioni d'impianti e certificati di agibilità.

Per le precedenti pratiche agli atti si sono avuti i seguenti riscontri.

Per il Bene 1:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 400/2 (domanda presentata da OMISSIS in data 28 marzo 1985 prot. 3473 rif. Catasto fg 14 part 152/154) in data 20 maggio 1989 per ampliamento unità immobiliare ad uso residenziale, trasformazione di sottotetto ampliamento unità immobiliare ad uso residenziale e suddivisione unità immobiliare ad uso autorimessa).

Il Bene 1 è indicato nella planimetria di progetto con il numero 2, e la rappresentazione grafica è indicativamente quanto visionato nel sopraluogo.

Il riferimento catastale della pratica indica la situazione di un bene di maggiori dimensioni successivamente frazionato per genere subalterni autonomi

Per il Bene 2:

- Pratica presentata da OMISSIS per la richiesta di concessione per la posa di pensilina su Via Bollino, superiormente all'ingresso (permesso nr 4395 in data 25 ottobre 1960).

- Pratica presentata da OMISSIS per la richiesta di concessione per Costruzione di terrazzo verso cortile, locale bagno e latrina in data 17 giugno 1963 (permesso di costruzione nr 3695 in data 30 luglio 1963) – prima ed unica pratica agli atti che descrive planimetricamente l'edificio – manca però la planimetria del livello interrato.

Si fa notare che la situazione planimetrica dello stato di fatto della pratica del 1963 non corrisponde con quanto precedentemente descritto nelle planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e con quanto rilevato nei sopralluoghi del CTU nell'anno 2022 per quanto riguarda la scansione delle aperture verso l'esterno, suddivisione interna, e la presenza di un vano chiuso con collegamento verticale tra i livelli interno.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Mentre vi è una corrispondenza di massima tra planimetrie di denuncia castale degli anni ’40 e quanto rilevato nei sopralluoghi del CTU nell’anno 2022 per gli stessi temi.

In progetto nella pratica del 1963 il terrazzo è impostato a cielo aperto, mentre attualmente è coperto da una struttura leggera e rivestimento superiore in onduline, con la realizzazione di un vano chiuso tecnico dove è posizionata la caldaia.

Sempre al piano primo era indicato l’ingresso al livello superiore dal terrazzo, mentre attualmente questa parte è chiusa, e per accedere all’interno si entra dal pianerottolo di sbarco della scala comune.

All’interno nel progetto 1963 non è indicato il corridoio interno presente (in parte) nelle planimetrie di denuncia castale degli anni ’40 e la suddivisione nella zona di cucina, vano al termine del corridoio e vano scala con collegamento interno, suddivisone ancora oggi presente.

Al piano terra si ripete la medesima situazione in quanto situazione planimetrica dello stato di fatto della pratica del 1963 non corrisponde con quanto precedentemente descritto nelle planimetrie di denuncia castale degli anni ’40 e con quanto rilevato nei sopralluoghi del CTU nell’anno 2022 mentre vi è una corrispondenza di massima tra planimetrie di denuncia castale degli anni ’40 e quanto rilevato nei sopralluoghi del presente CTU nell’anno 2022 per gli stessi temi.

Ovviamente la descrizione dello stato di fatto del 1963 non considera il terrazzo aggiunto in progetto.

Al piano terra anziché avere il portico indicato in progetto vi è un vano chiuso.

Non è stata realizzata la latrina nella posizione di progetto.

Inoltre vi sono delle opere realizzate senza autorizzazione quali, al piano terra, la pensilina con scatolari verso l’ingresso dal cortile posteriore ed un vano chiuso di servizio di collegamento tra questa l’interno. Inoltre i grandi serramenti del piano terra verso nord sono protetti da una pensilina che si sviluppa parallela a questo prospetto, con pilastrini a terra.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Pratica presentata da OMISSIS per la richiesta di concessione edilizia di ripristino totale della copertura del fabbricato sito in Via Bollino 4 a Gassino in data 19 marzo 1980, corredata da foto (abbaino su falda nord verso cortile e serramenti a chiudere zona portico al piano terra + serramenti verso la Via Bollino uguali come quelli odierni come scansione) con successivo rilascio Concessione nr 60/80 in data 20 giugno 1980.

In riferimento alle predette pratiche si nota che la situazione agli atti non corrisponde a quella riscontata in loco e la stessa situazione autorizzata non corrisponde alle precedenti schede catastali (schede consegnate almeno un ventennio prima).

Per sintesi:

- le aperture verso Via Bollino corrispondono di massima con quelle segnate nella scheda catastale del 1942, mentre non corrispondono con il successivo rilievo allegato alla pratica del 1963;

- i vani interni al piano terra verso Via Bollino corrispondono di massima con quelle segnate nella scheda catastale del 1942, con la presenza di un vano a contenere il collegamento verso il piano superiore, mentre non corrispondono con il successivo rilievo allegato alla pratica del 1963.

- le opere descritte di costruzione del terrazzo sono state o eseguite in maniera difforme o completate successivamente senza autorizzazione (copertura del terrazzo al piano primo con realizzazione di un vano tecnico, chiusura area sotto il balcone al piano terra) con presenza d pensiline al piano etra oltre ad ulteriore vano chiuso.

Il confronto avuto con il responsabile dell'Ufficio tecnico su tali difformità deve essere aggiornato in fase di effettiva pratica di presentazione idonea domanda riguardo alle difformità edilizie, pratica da presentare a cura di professionista abilitato ed espressamente incaricato dopo istruttoria congiunta ed accettata con ufficio tecnico comunale, nei termini imposta dalla normativa vigente in accordo alla vendita, anche per le valutazioni del caso, data l'impossibilità



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

di definire una data certa degli interventi, con conseguenti pratiche di sanatoria o di demolizione, sempre in riferimento a D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed alle indicazioni delle note riportare della Norme tecniche di Attuazione del vigente PRGC per l'area in oggetto.

Non si può garantire a priori il buon esito della pratica.

La conclusione della pratica da parte dell'Ufficio tecnico comunale si concluderà con un riferimento che necessariamente dovrà essere seguito e reso operativo dal soggetto che presenterà la pratica.

La situazione autorizzativa edile necessariamente comporterà il rispettivo adeguamento dei riferimenti catastali.

**LOTTO 4**

I terreni non risultano essere interessati da pratiche edilizie,

Il certificato di destinazione urbanistica riporta come destinazione Area Agricola normale A1.

Come riportato nell' art. 11.13.1 delle N.t.a. allegato del vigente P.R.G.C. di Leini, i terreni sono siti in area "Area agricola normale A1".

***Conformità catastale***

**LOTTO 2**

Bene 1: non vi è corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Bene 2: la rappresentazione catastale della planimetria in catasto fabbricato non corrisponde allo stato di fatto, sia come elaborato di visura che come elaborato planimetrico.

Nel mese di giugno 2022 il competente ufficio catastale ha aggiornato il precedente elaborato catastale che era stato allegato all'originaria perizia consegnata nel mese di maggio 2019, (elaborato agli atti in forma parziale rispetto all'esatta consistenza, che illustrava il solo piano terra della costruzione) con la scheda castale completa originaria registrata nr. 890/91 in data 28 dicembre 1939 e la successiva planimetria in data 29 febbraio 1940, che illustrava almeno il



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

corretto numero di livelli del bene, cioè cantina in un livello interrato, abitazione ad un piano terra e primo piano, con le pertinenze assegnate, anche se la situazione esposta in planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi attuale come consistenza, come meglio specificato in seguito.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, con accesso principale da Via Bolino (quindi si segnala che l'indirizzo corretto è Via Bollino 4/4a Gassino T.se, e non Via Torino, probabile indicazione toponomastica di un tempo precedente), coerente in catasto terreni, la via pubblica Via Torino, ente urbano (in realtà vano scala) fg 14 part 122, ente urbano fg 14 part 121, ente urbano fg 14 part 125, altra proprietà fg 14 part 124.

La cantina non si sviluppa sotto l'impronta della costruzione definita come Bene 2 per il piano terra e piano primo, si raggiunge dalla costruzione con passaggi attraverso altre proprietà, in altra parte della cellula edilizia della corte interna dell'isolato che prospetta su Via Bollino.

Sulla scorta della documentazione rinvenuta ed allegata la cantina confina (catasto fabbricati) con il corridoio indicato in planimetria fg 14 part 120 sub 1 a livello interrato, con la cantina indicato in planimetria fg 14 part 40 a livello interrato, terrapieno di altra proprietà fg 14 part 38, con la cantina indicato in planimetria fg 14 part 152 sub 9/part 154 sub 13 a livello interrato, precisando che tale descrizione dovrebbe essere aggiornata/confermata successivamente con le dovute conferme data la frammentarietà delle proprietà limitrofe ed il non allineamento delle mappe, oltre la presenza, agli atti, di fabbricati rurali.

In considerazione dell'eventuale vendita, nei termini temporali della vigente legislazione, occorre un aggiornamento sia riguardo gli atti autorizzativi che in riferimento alla pratica catastale per la corretta rappresentazione del fabbricato della costruzione, da verificare e la corretta intestazione citata in precedenza.

Per il Bene 2, occorrerebbe aggiornare la visura attuale con la corretta indicazione dell'indirizzo, della corretta indicazione della dicitura riguardo i livelli del bene, quindi non



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

piano S1 come attualmente riportato ma piano S1, Piano terra e piano primo e riportare la corretta indicazione delle coerenze e degli intestatari.

Occorrerà la verifica preliminare del contorno del fabbricato per verificare la corretta rappresentazione in mappa terreni o la necessità di predisporre un nuovo tipo mappale/integrazione.

Successivamente alla verifica in mappa terreni, occorre predisporre DOC.FA. per il catasto fabbricati dedicato attraverso la seguente procedura:

- Rilievo dello stato di fatto della costruzione (ai vari livelli);
- Verifica della destinazione d'uso;
- Restituzioni delle misure in formato digitale con le esatte destinazioni d'uso;
- Calcolo delle superfici dei singoli vani;
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa;
- Ri-conteggio della consistenza;
- Compilazione quadri procedura DocFa;
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica;
- Aggiornamento visura catastale con eventuale verifica/modifica dei dati catastali di riferimento.

Tale modifica può interessare con nuovi riferimenti identificativi i beni indicati nel pignoramento immobiliare, e tale modifica è ad esclusiva decisione del competente ufficio dell'Agenzia del Territorio.

La procedura citata non può essere attualmente definita come impegno temporale ed economico, essendo di particolare complessità, complessità che è il risultato di un precedente stato descrittivo non coerente.

Tale procedura deve essere eseguita da professionista abilitato espressamente autorizzato con costi e tempistica da verificare in fase di effettivo svolgimento dell'incarico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Inoltre tali aggiornamenti potrebbero coinvolgere altre proprietà per la corretta definizione dei perimetri delle rispettive proprietà ed eventuali servitù.

Nell'aggiornamento dovrà essere riportata anche la corretta intestazione di proprietà e le quote relative.

**LOTTO 4**

I sei beni (terreni) in Leini formano un appezzamento di di forma frastagliata confinante con fg 36 part 61, part 134, particella non nota part 59, part 50, part 51, part 52, part 53, part 54, part 55, part 56 e fg 37 part 109, part 87, part 41, part 42, part 101, part 100, part 43, tratto di strada denominata Loana o della palude, part 53, part 139, part 45, part 148, part 48, part 175.

***

Della situazione edilizia e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del valore della base d'asta, nella CTU a firma dell'Arch. Gera del Novembre 2023, che qui si intende richiamata integralmente e facente parte del presente avviso.

**

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

1) **LOTTO 2 prezzo base: € 120.750,00; offerta minima € 90.562,50; aumento minimo** in caso di gara: **€ 2.000,00.**

2) **LOTTO 4 prezzo base: € 148.125,00; offerta minima € 111.093,75; aumento minimo** in caso di gara: **€ 2.500,00.**

3) termine ultimo per la presentazione delle offerte e per l'effettivo accredito della cauzione: **12 gennaio 2027 ore 12,30**.

4) udienza telematica di apertura delle buste ed eventuale inizio della gara: **13 gennaio 2027 ore 9,30.**

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

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

**CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**salvo quanto meglio descritto sull'OFFERTA TELEMATICA**

**PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA:** Per ciascun Lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'offerta minima, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

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

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

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

**SOCIETA' ED ALTRI ENTI:** indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, ed entro l'udienza



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

dovrà essere prodotta copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente.

**PARTECIPAZIONE DI MINORI:** in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

**OFFERTA TELEMATICA**

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

- l'offerta, previa registrazione sul Portale, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita;

- all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo https://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**COORDINATE IBAN DELLA PROCEDURA**

Conto corrente intestato a "DIV. ENDOESEC. NR. 2385/2024 TRIBUNALE DI IVREA"

**IT 07 U 02008 30300 000107380722**

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

La ricezione delle offerte in busta telematica e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO) con le seguenti modalità: la cauzione pari al 10% dell'offerta dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il 12/01/2027 ore 12,30. L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO).

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

**VENDITA SENZA INCANTO**

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere accompagnata da cauzione accreditata sul conto della procedura e depositata entro il **12 gennaio 2027** secondo le modalità meglio descritte *supra*. All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

un totale di TRE ORE).

● la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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

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

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

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

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

**DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

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

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

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

dell'Istituto mutuante per capitale, interessi e spese. Con avvertimento che se non provvede nel termine di cui sopra sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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

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

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, così come in caso di mancata presentazione della dichiarazione ex art. 585 Comma IV c.p.c. ("Dichiarazione Antiriciclaggio"), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario (risultano in particolare, alla data della perizia e fatte salve eventuali nuove iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli cancellabili: a. Ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 il 02/05/2016 Reg. gen. 15272 - Reg. part. 2543, con capitale garantito di € 325.729,53; b. Ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 il 23/05/2016 Reg. gen. 19048 - Reg. part. 3109, con capitale garantito di € 157.462,00; c) Pignoramento Immobiliare trascritto a Torino 2 il 29/01/2019 Reg. gen. 3581 - Reg. part. 2503; d) Ipoteca legale iscritta a Torino 2 il 24/01/2022 Reg. gen. 2536 - Reg. part. 409, con capitale garantito di € 23.505,83. Il costo di cancellazione per ciascun pignoramento è pari a € 294,00; per ciascuna ipoteca il costo ammonta a € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del minor importo tra prezzo di aggiudicazione e capitale garantito).

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 560 Comma VIII c.p.c., il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione a cura del Custode e con spese a carico della procedura dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, con provvedimento emesso contestualmente al decreto di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

trasferimento (vengono dunque fatti salvi titoli opponibili vantati da terzi). **NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

**FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo di solito non superiore al 70 – 80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al Custode.

**CUSTODIA**

Il custode è IFIR PIEMONTE - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - S.R.L. (immobiliari@ivgpiemonte.it, 011.4731714), cui gli interessati possono rivolgersi, per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita. Resta inteso che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

**PUBBLICITÀ**

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

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

**DISPONE**

La comparizione telematica delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Maggiori informazioni al numero 0125.282417 o all'indirizzo *email* antonio.sconza@outlook.it.

È altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituto presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

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

Ivrea, 2 novembre 2026

Avv. Antonio Sconza



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009