

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 105/2024+72/2025, il professionista avvocato Katia FAUSTINI con studio in Ivrea (TO), Via G. di Vittorio n. 4 – C.F. FSTKTA77D55E379B (tel. 0125/854053, pec: avvfaustini@pec.it), delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO con ordinanza di delega in data 21/11/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Favria (TO), Borgata Santissima Annunziata n.21, del compendio immobiliare costituito da un fabbricato principale ad uso residenziale, un fabbricato accessorio comprendente due depositi, una tettoia e una autorimessa, un piccolo edificio ad uso forno, oltre a corte pertinenziale e a cinque terreni circostanti.

BENE N.1

Fabbricato di civile abitazione posto a nord dell'area, elevato a due piani fuori terra, libero su tutti i lati costituito in origine da un'unica abitazione ed allo stato attuale da quattro unità abitative, attualmente non regolarizzate.

Nell'insieme il Bene 1 è composto da: al piano terreno (1°p.f.t.) due ingressi (di cui uno ex cantina), ripostiglio, due disimpegni, due bagni, locale C.T. (ex cantina.), due vani ad uso cucina, due camere e corridoio (ex salone), camera (ex salone), due porticati e due scale interne di collegamento al piano superiore; al piano primo (2°p.f.t.) due locali di sgombero (di cui uno ex terrazzo coperto), due disimpegni, due bagni (di cui uno ex porzione di disimpegno), due piccoli ripostigli, due camere (di cui una con cabina armadio), cucina/soggiorno(ex camera e terrazzo coperto), cucina (ex camere), un terrazzo coperto, due balconi e scale interne di collegamento al piano inferiore.

La situazione in essere presenta quattro distinte unità abitative così costituite:

- Alloggio ad ovest composto da: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina, due camere e corridoio (ex salone), disimpegno (porzione di ingresso), bagno;

- Alloggio ad est composto da: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina, camera (ex salone), disimpegno, bagno;
- Alloggio ad ovest composto da: al piano terreno (1° p.f.t.) ingresso con scala di accesso al piano superiore, ripostiglio; al piano primo (2° p.f.t.) cucina-soggiorno (ex camera e terrazzo coperto), camera con cabina armadio, locale di sgombero, disimpegno, bagno, terrazzo e balcone;
- Alloggio ad est composto da: al piano terreno (1° p.f.t.) ingresso con scala di accesso al piano superiore (ex cantina); al piano primo (2° p.f.t.) cucina (ex camera), camera disimpegno, bagno (ex porzione di disimpegno), due piccoli ripostigli, locale di sgombero (ex terrazzo coperto), balcone.

Vi sono inoltre al piano terreno due porticati e un locale C.T. (ex cantina), a servizio delle varie unità.

Dati catastali: l'immobile è Censito al NCEU al foglio 16, Particella 118, Sub 1, Borgata Santissima Annunziata, 21, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 14,5 vani, superficie catastale 399 metri quadrati, Rendita Euro 1138,27.

E' inoltre compreso l'Ente Urbano distinto nella mappa del catasto fabbricati al Foglio 16 con il mappale numero 118 di 1000 mq, quale pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati.

Valore di stima: € 316.800,00 (trecentosedicimilaottocento/00).

Coerenze: il fabbricato BENE 1, confina su tutti i lati con il cortile di cui al F. 16, n.118. La particella F.16 b. 118 sulla quale insistono la maggior parte degli edifici confina con la strada, le particelle ai nn.117-123-125 e 126 tutte del foglio 16.

BENE N.2

L'unità immobiliare è formata da due distinti corpi di fabbrica e precisamente da un forno collocato a sud-est della corte e da una porzione del fabbricato pertinenziale collocato a sud nella corte, libero su tutti i lati, elevato a diverse altezze in quanto in parte a due piani fuori terra ed in parte ad un solo piano.

Il bene è così composto: al piano terreno (1° fuori terra) un deposito attrezzi, un locale di sgombero, una tettoia, un forno; al piano primo (2° fuori terra) un unico locale ad uso travata (ex fienile). Quest'ultimo fabbricato comprende, oltre al sub. 3 in oggetto, anche l'autorimessa identificata con il sub. 4 della quale si parlerà nel punto successivo.

Dati catastali: il deposito è Censito al NCEU al foglio 16, Particella 118, Sub 3, Borgata Santissima Annunziata, 21, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 151 mq, superficie catastale 173 metri quadrati, Rendita Euro 210,56 piano T.

E' inoltre compreso l'Ente Urbano distinto nella mappa del catasto fabbricati al Foglio 16 con il mappale numero 118 di 1000 mq, quale pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati.

Valore di stima del bene: € 28.900,00 (ventottomilanovecento/00).

Coerenze: il deposito confina con il cortile, il subalterno 4, il mappale n. 123, mentre il forno sempre parte del sub. 3 confina con la corte a due lati e con il mappale 117.

BENE N.3

Autorimessa facente parte del fabbricato pertinenziale sopra descritto, posto a sud nella corte e del quale occupa la porzione centrale al P.T., tra il deposito ed il locale di sgombero; è costituita da unico vano al piano terreno.

Dati catastali: il garage è Censito al NCEU al foglio 16, Particella 118, Sub 4, Borgata Santissima Annunziata, 21, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, superficie catastale 35 metri quadrati, Rendita Euro 89,66 piano T.

E' inoltre compreso l'Ente Urbano distinto nella mappa del catasto fabbricati al Foglio 16 con il mappale numero 118 di 1000 mq, quale pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati.

Valore di stima del bene: € 15.000,00 (quindicimila/00)

Coerenze: il garage confina con il cortile, il subalterno 3 a due lati ed il mappale n. 123.

BENE N.4

Terreno agricolo pianeggiante avente forma irregolare stretta ed allungata, posto in adiacenza sul lato est al bene descritto al punto precedente. Una piccola porzione verso nord est è in parte recintata con muretto in cls e rete e con cancello metallico carraio, costituendo in tal modo anch'essa una porzione dell'area di corte che risulta unita a quella del mappale n. 118. Su detto terreno insiste anche la tettoia adiacente al fabbricato pertinenziale, posta sul lato ovest dello stesso, mentre la rimanente porzione di terreno è destinata ad uso agricolo (attualmente prato).

Dati catastali: il terreno è Censito al Catasto Terreni al foglio 16, Particella 117, Borgata Santissima Annunziata, qualità seminativo irriguo, Classe 3, superficie 1048 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 8,66, Reddito agrario Euro 8,66.

Valore di stima del bene: € 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00).

Coerenze: il terreno confina con la strada, i mappali nn.116-123 e 118 del F. 16.

BENE N.5

Terreno agricolo pianeggiante avente forma irregolare stretta ed allungata, posto in adiacenza sul lato est del bene descritto al punto precedente. Una piccola porzione verso nord est è in parte recintata con muretto in cls e rete e con cancello metallico carraio, costituendo, in tal modo, anch'essa una porzione dell'area di corte che risulta unita a quella del mappale n. 118. Su detto terreno insiste anche la tettoia adiacente al fabbricato pertinenziale, posta sul lato ovest dello stesso, mentre la rimanente porzione di terreno è destinata ad uso agricolo (attualmente prato).

Dati catastali: il terreno è Censito al Catasto Terreni al foglio 16, Particella 123, Borgata Santissima Annunziata, qualità seminativo irriguo, Classe 3, superficie 3315 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 27,39, Reddito agrario Euro 27,39.

Valore di stima del bene: € 10.950,00 (diecimilanovecentocinquanta/00)

Coerenze: il terreno confina con i mappali nn.117-116-239-125 e 118 del F. 16.

BENE N.6

Terreno agricolo pianeggiante avente forma regolare stretta ed allungata, posto in adiacenza sul lato sud al bene descritto al punto precedente e sul lato est a quello che verrà riportato al punto successivo. E' destinato ad uso agricolo (prato/prato irriguo arborato). Su detto terreno parrebbe anche ricadere una piccolissima parte della recinzione che delimita la corte, ampliando leggermente l'area recintata.

Dati catastali: il terreno è Censito al Catasto Terreni al foglio 16, Particella 125, Borgata Santissima Annunziata, Porz. AA, qualità prato irriguo arboreo, Classe 3, superficie 47 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 0,35, Reddito agrario Euro 0,32 e Porz. AB qualità prato irriguo, Classe 3, superficie 710 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 4,95, Reddito agrario Euro 4,77.

Valore di stima del bene: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Coerenze: il terreno confina con i mappali nn.126-118-123-239 e 214 del F. 16.

BENE N.7

Terreno agricolo pianeggiante avente forma abbastanza regolare stretta ed allungata, posto in adiacenza sul lato ovest al bene descritto al punto precedente e sul lato sud al mappale n. 118 sul

quale insistono gli edifici principali. È destinato ad uso agricolo (attualmente prato). Su detto terreno è collocato il bombolone del gas e due fosse settiche a servizio dell'abitazione.

Dati catastali: il terreno è Censito al Catasto Terreni al foglio 16, Particella 126, Borgata Santissima Annunziata, Porz. AA, qualità prato irriguo, Classe 3, superficie 1706 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 11,89, Reddito agrario Euro 11,45 e Porz. AB qualità prato irriguo arborato, Classe 3, superficie 251 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 1,88, Reddito agrario Euro 1,69.

Valore di stima del bene: € 6.450,00 (seimilaquattrocentocinquanta/00)

Coerenze: il terreno confina con la strada, i mappali nn.118-125-214 e 127 del F. 16.

BENE N.8

Terreno agricolo posto sempre in prossimità dei beni sopra descritti, ma un poco distaccato da questi in quanto collocato dall'altro lato della via. Ha forma abbastanza regolare stretta ed allungata e verso la strada è un poco scosceso in quanto leggermente rialzato rispetto ad essa. È destinato ad uso agricolo (attualmente orto), ma viene anche usato per la sosta degli automezzi dagli occupanti gli immobili in trattazione.

Dati catastali: il terreno è Censito al Catasto Terreni al foglio 16, Particella 304, Borgata Santissima Annunziata, qualità seminativo, Classe 3, superficie 536 metri quadrati, Reddito dominicale Euro 3,6, Reddito agrario Euro 2,77.

Valore di stima del bene: € 1.750,00 (millesettecentocentocinquanta/00).

Coerenze: il terreno confina con il mappale n.121, altro foglio di mappa, la strada, i mappali nn.306 e 168 tutti al F. 16.

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

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sul BENE 1

Si precisa che il bene n.1 è stato considerato dall'esperto estimatore come un'unica abitazione dal momento che il frazionamento in quattro distinte unità abitative non è stato ancora richiesto né autorizzato sia dal punto di vista comunale che catastale.

La planimetria catastale presenta difformità nella raffigurazione del bene in particolare dal momento che da un'unica unità immobiliare sono state ricavate quattro unità abitative, per cui si dovrà dapprima provvedere alla regolarizzazione delle opere e successivamente aggiornare gli elaborati catastali allo stato di fatto (planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico).

Sul BENE 2

Si precisa che la visura catastale erroneamente non riporta l'indicazione del P.1° e dovrà essere rettificata.

La planimetria catastale presenta difformità nella raffigurazione del bene per cui si dovrà La planimetria catastale presenta difformità nella raffigurazione del bene in particolare dal momento che da un'unica unità immobiliare sono state ricavate quattro unità abitative, per cui si dovrà dapprima provvedere alla regolarizzazione delle opere e successivamente aggiornare gli elaborati catastali allo stato di fatto (planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico).

Sull'estratto di mappa non è ancora stata inserita la tettoia, ricadente sulla particella n. 123.

Sul BENE 3

La planimetria catastale presenta difformità nella raffigurazione del bene per cui si dovrà dapprima provvedere alla regolarizzazione delle opere e successivamente all'aggiornamento degli elaborati catastali allo stato di fatto (planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico).

Sul BENE 4

Sarà necessario verificare e provvedere al corretto posizionamento delle costruzioni, modifica della corte, ecc..., cosa che potrebbe anche comportare il frazionamento della particella con passaggio di una sua porzione al C.F.

Sul BENE 5

Sarà necessario verificare e provvedere al corretto posizionamento delle costruzioni, modifica della corte, ecc..., cosa che potrebbe anche comportare il frazionamento della particella con passaggio di una sua porzione al C.F.

Sul BENE 6

Sarà necessario verificare e provvedere al corretto posizionamento delle costruzioni, modifica della corte, ecc..., cosa che potrebbe anche comportare il frazionamento della particella con passaggio di una sua porzione al C.F.

Sul BENE 7

Sarà necessario verificare e provvedere al corretto posizionamento delle costruzioni, modifica della corte, ecc..., cosa che potrebbe anche comportare il frazionamento della particella con passaggio di una sua porzione al C.F.

SITUAZIONE EDILIZIA DEI FABBRICATI BENI N. 1,2,3

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Favria sono risultate essere presenti le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Licenza Edilizia n. 23/74 del 21/02/1974** rilasciata per "Costruzione ponte";
- 2) **licenza Edilizia n. 24/74 del 18/03/1974** rilasciata per "Riattamento fabbricato rurale" con inizio lavori del 24/03/1974;
- 3) **Concessione Edilizia n. 79/84 del 10/10/1984** rilasciata per "Sistemazione ed ampliamento fabbricato";
- 4) **Concessione Edilizia n. 31/85 del 16/05/1985** rilasciata a per "Variante alla C.E. 79/84"; Autorizzazione all'Abitabilità di due camere e servizio rilasciata in data 28/06/1985;
- 5) **Concessione Edilizia n. 99/89 del 12/12/1990** rilasciata per "Sistemazione e risanamento adeguato e recupero del fabbricato agricolo".

Si precisa che nell'anno 2018 era stata presentata pratica in sanatoria cui non si è dato corso, in merito alla quale il comune rilasciava parere "favorevole a condizione che venga prodotta una relazione idraulica che includa le portate di progetto previste per la roggia oltre al contributo derivante dalle acque in caso di eventi metereologici importanti , riguardante il corso d'acqua "; venivano richieste varie integrazioni tra le quali: "poiché tra le opere in sanatoria vi è un muro di argine della roggia consortile, dovrà essere prodotto specifico elaborato grafico, limitato al predetto manufatto e sufficientemente dettagliato, in modo tale da poter acquisire il parere del Consorzio Irriguo Ovest Torrente Orco".

La costruzione dei fabbricati in oggetto è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967, fatti

L'Ufficio Tecnico Comunale ha riferito essere presente un Programma di Fabbricazione risalente all'anno 1962, per cui gli interventi edilizi da tale data dovevano ottenere il rilascio di Licenza Edilizia.

Il perito estimatore ha reperito la vecchia mappa catastale di impianto, risalente alla fine del 1800 dalla quale risultano già esistenti il corpo principale, quello pertinenziale e il pozzo, con esclusione della tettoia posta sul lato ovest e del portico antistante sul lato sud del fabbricato abitativo e della tettoia posta sul lato ovest e del corpo di fabbrica ad est del fabbricato pertinenziale, tutte opere autorizzate in epoche successive, pur se con alcune discordanze. Dai sopralluoghi effettuati dal perito estimatore nei beni in oggetto, sono emerse varie difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali e nelle planimetrie catastali.

FABBRICATO

RESIDENZIALE

Innanzitutto, va evidenziato che, allo stato attuale, nel fabbricato principale sono presenti quattro distinte unità immobiliari, due alloggi al Piano terreno e due al Piano primo, non ancora regolarizzate.

Vi sono in via generale discordanze nella raffigurazione dei beni, nelle misure esterne, interne dei vani, negli spessori delle murature, nelle aperture sia interne che esterne con tamponamenti delle stesse e/o creazione di nuovi varchi, nelle altezze, nella delimitazione diversa dei locali, nel cambio di destinazioni d'uso, ecc...

Gli abusi e le opere difformi principali riscontrate vengono di seguito descritte. Sono stati operati nel tempo la chiusura e/o il cambio d'uso di alcuni locali da portici o travata ad abitazione, con conseguente aumento della volumetria residenziale. Ad esempio, non risultano essere mai state richieste né rilasciate autorizzazioni per: al P.T. la chiusura del portico posto a nord-est (ex cantina ora C.T. e vano scala) già presente nel progetto del 1984; al P.1° la chiusura della stireria/sgombero (ora sgombero/disimpegno) che compare nel progetto del 1989; la chiusura dei due terrazzi coperti l'uno centrale (ora cucina), l'altro posto a nord-est (ora sgombero); sempre in riferimento alla pratica del 1989, non figurava la richiesta del cambio d'uso del granaio e del vano a disposizione trasformati in camere. Inoltre, vi sono difformità quali ad esempio: la scala ad est di accesso al P.1° è stata realizzata del tutto difforme dal progetto, così come le tramezzature interne

dei locali; la tettoia ad ovest presenta un maggior numero di pilastri, rispetto a quelli previsti in progetto.

FABBRICATI PERTINENZIALI

Vi sono in via generale lievi discordanze nella raffigurazione dei beni, nelle misure esterne, interne dei vani e generali, nelle aperture, nelle altezze, nella delimitazione diversa dei locali, ecc... In particolare, la tettoia sul lato ovest presenta il tetto ad unica falda e dimensioni maggiori, a differenza dell'elaborato progettuale che la raffigurava con copertura a due falde e larghezza minore.

L'Ufficio Tecnico riferisce che parrebbe consentita la regolarizzazione delle opere, intesa anche come recupero dei volumi ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A del P.R.G.C. vigenti, in particolare con riferimento a quanto previsto al punto "Riutilizzo di strutture ex rurali" e che, dal momento che gli immobili ricadono in classe IIIB di pericolosità idrogeologica, occorra una relazione geologica, geotecnica e di verifica idraulica, attestante la fattibilità degli interventi. Il tutto ovviamente anche nel rispetto delle varie norme vigenti urbanistiche ed edilizie ed in particolare: quelle igienico-sanitarie (ad es. riguardanti le altezze, la verifica dei rapporti aeroilluminanti), quelle del superamento delle barriere architettoniche, quelle sul risparmio energetico (verifiche sulla tipologia dei serramenti e murature esistenti, isolamenti, ecc... che se non congrui andranno sostituiti), quelle sull'impatto ambientale e paesaggistico (art. 129 del R.E.C. - Regolamento Edilizio Comunale). La sanatoria richiederà anche attestazioni circa la corretta esecuzione a norma degli impianti e la verifica della idoneità del locale adibito a C.T. da parte di termotecnico, in quanto a parere della scrivente occorrono adeguamenti (es. porte e murature REI). Sarà inoltre necessario conseguire una sanatoria di tipo strutturale, ad es. per i pilastri del portico, la realizzazione della scala ad est, il controsoffitto "a tetto" in legno della cucina, ecc... Alla luce di tutto quanto sopra riferito, le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R.

n. 2-4519 del 2022.

Si porta poi all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci oltre a queste, ulteriori difformità, comportanti sanatoria o, se non sanabili, potrebbero forse

accedere alla cd fiscalizzazione, prevista dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 s.m.i., o comportare demolizioni.

Il Perito evidenzia, infatti, che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero complesso immobiliare, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico e degli altri enti preposti.

Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza notevole, il Perito, nell'impossibilità di stimare costi/oneri o sanzioni, ha apportato una riduzione pari al 13% circa del valore dei beni stimati.

Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali e sull'estratto di mappa non risulta perfettamente coincidente con quella reale, è stata ipotizzata, per tali regolarizzazioni, una spesa pari a € 4.500,00 (ipotizzando vi siano n. 6 U.I., un Elaborato Planimetrico da rettificare ed aggiornare, un Tipo di Frazionamento con Tipo Mappale).

DESTINAZIONE URBANISTICA

BENI 1, 2, 3

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale indica come i beni oggetto di esecuzione ricadono in area normativa "AN- Aree agricole normali" del vigente P.R.G. comunale, di cui all'art. 37 delle N.T.A. e in parte inclusa in "Fascia di rispetto Stradale" normata dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B, con limitazione della demolizione con ricostruzione ai casi previsti nelle Prescrizioni particolari. Cambiamenti di destinazione d'uso sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse delle Prescrizioni particolari. L'area in trattazione ricade in "Classe IIIB" nella carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica. Si demanda per maggiori approfondimenti al P.R.G.C., alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del Comune di Favria.

BENI 4, 5, 7, 8

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale indica come i beni

oggetto di esecuzione ricadono in area normativa "AN"- Aree agricole normali - normate dall'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. comunale vigente e totalmente inclusa in "Fascia di rispetto Stradale" normata dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G.C. Si demanda al C.D.U.

BENE 6

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale indica come il bene oggetto di esecuzione ricade in area normativa "AN"- Aree agricole normali - normate dall'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. comunale vigente. Si demanda al C.D.U.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che viene posto in vendita in un unico lotto, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dal Professionista delegato a seguito di aggiudicazione e di emissione del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato in perizia:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 26 luglio 2004 reg. gen./part. 37891/7396 sui beni 1,2,3
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 26 marzo 2018 reg. gen./reg. part. 12014/1887 su tutti i beni da 1 a 8
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 giugno 2019 reg. gen./reg. part. 24493/4315 su tutti i beni da 1 a 8
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 novembre 2019 reg. gen./reg. part. 46080/8381 su tutti i beni da 1 a 8
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 13 novembre 2019 reg. gen./reg. part. 46079/8380 su tutti i beni da 1 a 8
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo, iscritta Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 12 luglio 2024 reg. gen./reg. part. 30200/4806 sui beni 1, 2, 3
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 11 maggio 2024 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2, in data 30 maggio 2024 reg. gen./part.

22717/17276, sui beni 1, 2 e 3.

- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 11 aprile 2025 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2, in data 16 maggio 2025 reg. gen./part. 21316/16008, sui beni da 4 a 8.

Su tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita non esistono servitù diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sui BENI N.1, 2 e 3 - Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

La porzione di fabbricato al piano primo posto verso ovest dell'edificio e il vano scala annesso, la porzione al piano primo verso est e il vano scala inerente devono ritenersi liberi, come anche i beni 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi, salvo espressa rinuncia da parte dell'aggiudicatario alla liberazione.

Le due unità abitative site al piano terreno ad est e ad ovest sono occupate, giusti contratti di locazione di immobile ad uso abitativo stipulati e registrati in data anteriore al pignoramento e pertanto opponibili alla procedura.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: Euro 234.000,00 = (Euro duecentotrentaquattromila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 175.500,00 = (Euro centosettantacinquemilacinquecento/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 = (Euro cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 7 luglio 2026 ore 12.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 8 luglio 2026 ore 12.00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT73H0200830545000107384875;

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 10 luglio 2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 13 luglio 2026 ore 12.00.

ooOoo

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Katia Faustini (telefono 3405456787 – 0125.854053).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

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

l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, giusta autorizzazione del GE, sito in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

Contenuto dell’offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo

base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit Spa agenzia di Ivrea, Corso Cavour n.c.30, le cui coordinate IBAN sono: IT73H0200830545000107384875. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 8 luglio 2026 alle ore 12.00 e terminerà il giorno 10 luglio 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 13 luglio 2026 ore 12.00.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM.RE R.G.E 105/2024+72/2025 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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

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

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

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

formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

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

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM.RE R.G.E 105/2024+72/2025 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di

omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a IFIR PIEMONTE Istituto Vendite Giudiziarie srl, telefono 011.4731714. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione

delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Katia Faustini in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c.4 per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 9 aprile 2026

Il professionista delegato

avvocato Katia FAUSTINI