Avv. Floriana Misistra
Piazza Ubertini, 34, 10014 CALUSO (TO)
Tel. 011.98.95.071 - Fax 011.98.95.257
Email f.misistra@biancoeassociati.it
PEC florianamisistra@pec.it

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Floriana Misistra, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea in data 16/06/2026, nell'esecuzione immobiliare n. 46/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **martedì 2/02/2027 ore 10,00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4,** si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti lotti, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO 1

PIENA PROPRIETà PER LA QUOTA INDIVISA DI ½ dei seguenti immobili: **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nole (TO), Via Lirone, 31, piano T-I; **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Nole (TO) - Via Lirone, 31, int. B, piano T. Il Compendio è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione a 2 p.f. terra con n. 2 alloggi, libero sui 4 lati entro un lotto di terreno a giardino/cortile ed una autorimessa pertinenziali.

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

In particolare, il **BENE 1**, fabbricato civile è composto da due alloggi, uno al piano terreno/primo ed uno al piano primo collegati da un vano scala interno, ed è **contraddistinto al NCEU del Comune di Nole al Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 4, piano T-1, cat. A/7, cl. 1, vani 11,5, 276 mq, r.c. Euro 1.128,46**.

Un primo alloggio, sito tra piano terreno e primo, è costituito a partire dal piano terreno, da una zona a giorno con ingresso che avviene, dal sottoportico balcone, attraverso una cucina collegata ad un vano soggiorno ad una prima zona notte. La zona notte al piano terreno presenta un disimpegno con n. 2 camere, un bagno, un locale caldaia ed un vano di pertinenza, un disimpegno areato. Inoltre una seconda zona notte sita al piano primo, costituita da un disimpegno con n. 2 camere ed un bagno, è collegata al piano terreno attraverso una scala prefabbricata, collocata nel vano cucina. Un vano scala indipendente dà accesso al secondo alloggio che è sito al piano primo, il quale risulta completamente da ristrutturare ed è costituito da un vano a soggiorno con un angolo cottura, un terrazzo coperto angolare, una camera con balcone e n. 1 bagno.

Il **BENE 2** è un'autorimessa accessibile dalla via privata, costituita da n. 2 locali con struttura prefabbricata, e sita all'interno dell'area della proprietà, **contraddistinta al NCEU del Comune di Nole al Foglio 8 – Part. 288 – Sub. 5, Piano T, cat. C/6, cl. 2, Cons. 20, tot. 31 mq, r.c. Euro 74,37.**

Inoltre, **il giardino pertinenziale è contraddistinto al C.T. di Nole al foglio 8, mappale 288, ente urbano, 1181,00 mq**.

CONFINI – il CTU ha precisato che il Lotto 1 è costituito dai BENI 1-2, il tutto formare un sol corpo confinante a nord con i mappali 318, 215, 299, a sud 151, 322, a ovest 150 del foglio 8 della mappa del C.T. del Comune di Nole, mentre ad est con la strada Lirone.

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO - Il CTU precisa che trattasi di villino a due piani f.t., con giardino, BENE 1, e box auto BENE 2, siti sulla Strada Lirone di Nole. L'accesso agli immobili avviene da due cancelli in ferro, uno pedonale e uno carrabile siti entro la strada privata di accesso. Il lotto di terreno complessivamente di circa 1181 mq. ad uso cortile e giardino, è a forma quadrangolare, e risulta delimitato da una bassa recinzione con muretti in cls, paletti in ferro e rete metallica.

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

Anche per accedere al BENE 2 si percorre la strada privata sino all'antistante spazio di sosta in cls battuto dei box auto.

L'edificio è stato realizzato negli anni '70 e presenta una struttura in calcestruzzo armato e tamponature in murature a cassavuota, con solai in latero-cemento; le facciate risultano intonacate e tinteggiate al civile di colore giallo chiaro, inoltre è presente un portico con balcone con ringhiere in ferro. E' presente uno zoccolo in pietra lungo il perimetro del fabbricato. Le principali finiture interne possono così descriversi: i vari bagni sono datati e realizzati con rivestimenti e pavimentazioni di diverso tipo con wc bidet , lavabi e docce: unica eccezione al piano terreno ove è presente un bagno di più recente ristrutturazione dotato di tazza a sedere bidet, e lavabo e di miscelatori; tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile non è presente impianto di riscaldamento funzionante, negli ambienti sono collocate esclusivamente stufe a gas o a legna atte a scaldare i vani nel momento di occupazione; i serramenti sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica coevi all'epoca di edificazione; le porte interne sono ti tipo normale tamburato più recenti al piano terreno; le pavimentazioni del piano terreno risultano da incollaggio di pvc flottante sui sottostanti, mentre al piano primo sono presenti i pavimenti originari in marmo benché a causa dei problemi menzionati di infiltrazioni causate dagli impianti risultano manomessi in diverse camere; la scala nel vano scala è rivestito in marmo con ringhiera in ferro; il terrazzo al piano primo presenta pavimentazione tipica anni 70 con piccole piastrelle in texture colorata beige. L'unità in oggetto è allacciata ai servizi essenziali quale rete elettrica e acquedotto: l'acqua calda viene prodotta da boiler a gpl, l'impianto elettrico è posto sottotraccia, è presente allaccio fognario delle acque bianche, per le acque nere vi è un pozzo da far svuotare costantemente. Nel lato sud/ovest del giardino si trova il BENE 2 Box Auto che è stato realizzato con struttura leggera in metallo e in lamiera con portico, portoni e portoni basculanti in metallo per il rimessaggio di automezzi. L'immobile nel complesso presenta diverse problematiche riguardo la manutenzione che risulta scarsa e che non lo fa apparire in ottime condizioni. Il primo luogo sulle facciate esterne sono evidenti i segni causati da una cattiva gestione del riscaldamento a legna e a gas presente nell'immobile, che ha creato porzioni di anneramento per la fuliggine proveniente dalle stufe e caldaie e dal combustibile solido, oltre che quello creato dall'umidità per risalita e condensa sulle pareti. I sottobalconi ed

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

i frontalini presentano le tipiche esfoliazione per fenomeno di degrado diffuso che in ultimo caratterizza anche il distacco dell'intonaco con ammaloramento delle strutture. Infatti sul retro è presente un balcone, messo in sicurezza dalla proprietà che presenta problemi strutturali. Si rileva anche la messa in sicurezza dell'immobile al piano terreno, per sostegno del solaio del piano primo, in corrispondenza del disimpegno zona notte con l'interposizione di un trabattello a sostegno. La causa principale per questo problema strutturale va ricercata nella presenza di infiltrazioni di acqua degli impianti dell'alloggio al piano primo che, benché siano state ricercate, come si evidenzia dalla presenza di tracce di demolizione di parte della pavimentazione nelle camere, il problema non è stato risolto in quanto troverebbe risoluzione solo nella ristrutturazione complessiva dell'immobile. In alcuni soffitti delle camere sono presenti fenomeni di efflorescenze degli intonaci. Per queste, ed altre considerazioni, in relazione anche allo stato generale interno dell'immobile, si può riferire che trattasi di un immobile completamente da ristrutturare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

CORRISPONDENZA CATASTALE, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - Il CTU riferisce in perizia che sia per il BENE 1 che per il BENE 2 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti.

Il perito evidenzia che "*il Comune di NOLE è dotato di Piano Regolatore Generale VARIANTE PARZIALE 1 (Art. 17, comma 7, L.R. 56/77) 2017, l'immobile oggetto di pignoramento viene individuato all'interno della tavola 5A1-CONCENTRICO NORD in area di zonizzazione AU aree di riordino urbanistico come da legenda desunta da tavola di piano. Ambito normato da NTA Art. 31. Si precisa che benché in tali ambiti di zonizzazione, nello specifico AU5, l'edificazione delle aree libere avviene con PEC esteso agli ambiti minimi di intervento definiti: "aree libere che confinano soltanto con lotti compromessi o con il perimetro di zona", per il lotto in oggetto risulta capacità edificatoria esaurita in relazione alle dichiarazioni allegate al P.di C. 122/12 per edificazione dell'autorimessa*".

Il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie sia per il BENE 1 che per il BENE 2: 1) Abitazione Licenza Edilizia Prot. Ed 1160 del 17/08/1970 ed Abitabilità del 20/10/1973, 2) Recinzione NULLA OSTA n. 1415 del 06/06/1972, 3) Box Auto Concessione n. 112/83 del 20/10/1983, 4) Condono n. 257 domanda del 29/03/1986, 5) P.di C. Prat. 122/12 del

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

24/09/2012 rilasciata il 24/11/2012 inizio lavori in data 24/11/2012, 6) DIA Variante a P.diC.122/12, Prat. 33/16 del 23/03/2016 n. 3458 con fine lavori 08/11/2016.

Il CTU evidenzia che, a seguito del sopralluogo ed il confronto tra lo stato dei luoghi, le pratiche edilizie agli atti e le planimetrie catastali, si rilevano delle discordanze; BENE 1: sono state individuate opere realizzate, in demolizione e nuove costruzioni, per diversa distribuzione dell'immobile ai piani terreno e primo in difformità sia alle pratiche edilizie comunali che le planimetrie catastali; BENE 2: risultano delle difformità dal P. di C. 122/12 autorizzato. Nonché si segnala che non sono state realizzate le opere per il doppio ingresso pedonale come previste in progetto del lotto di proprietà.

Occorrerà presentare pratiche di sanatoria edilizia atte alla regolarizzazione delle opere in difformità, previo eventuale adeguamento alle normative di legge, oltre che provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali di tutti i beni non sussistendo corrispondenza catastale. Il CTU ha quantificato spese per € 5.000,00 di cui ha tenuto conto nella stima del lotto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - Non si riscontra l'emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto a Torino il 17/03/2025, Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820.

LOTTO 2

Piena proprietà dei seguenti immobili: **Bene N° 3** - alloggio ristrutturato posto su due livelli, piano secondo e terzo mansardato in una palazzina in linea sulla via principale del centro storico di Ciriè (TO) in Via Vittorio Emanuele II, n. 37. Immobile **contraddistinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 8, Part. 312, Sub. 6, graffata con Part. 315, Sub. 11, Piano 2-3, Cat. A/3, cl. 2, vani 8,5, 211 mq, r.c. Euro 702,38.**

L'appartamento si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna tra il terzo ed il secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 37 a partire da un vano scala comune, privo di ascensore. Al piano secondo vi è un ingresso, collegato con una scala interna, che è stato chiuso, ed una cucina che affacciano con un balcone verso il cortile interno; un bagno con finestra ed un soggiorno che prospetta con un balcone verso la via principale. Il piano terzo, invece, presenta un accesso indipendente a partire dal vano scala comune tra piano

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

secondo e terzo mansardato. Il piano terzo mansardato, con tetto a vista, si sviluppa su diversi piani collegati da gradini interni: presenta n. 2 camere con n. 4 vani accessori oltre che n. 2 bagni ed un terrazzo coperto che affaccia sulla corte interna.

CONFINI – il CTU ha precisato che il Lotto 2 è confinante a nord con la pubblica Via Vittorio Emanuele, a sud con cortile comune ed altri mappali, a est e a ovest vuoto su altre ditte.

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO – alloggio composto da un piano secondo con un collegamento interno ad un piano terzo mansardato e realizzato a seguito di un intervento edilizio di fusione tra unità immobiliari, con recupero di sottotetti ai fini abitativi, tra gli anni 2000 e 2006, in un contesto di edilizia storica. Inoltre, l'appartamento è anche collegato al piano mansardato della palazzina adiacente al civico 37 sempre della Via Vittorio Emanuele II. L'accesso all'unità avviene però dalla palazzina di cui al civico n. 37, attraverso un vano scala comune senza ascensore, che porta al piano terzo mansardato dell'alloggio.

Il piano terzo mansardato è con tetto a struttura in legno e manto di copertura laterizio: presenta un terrazzo coperto con struttura medesima di copertura che si affaccia sul un cortile interno, circondato da muretti laterizi ad intonaco con copertina in marmo, che attualmente è invaso di guado dei piccioni; presenta finestre ed aperture a muro e velux sulla copertura tutti di tipo in legno con vetrocamera. La pavimentazione dell'ingresso è in parquet in legno mentre nei locali di pertinenza e nelle altre camere e nei bagni sono realizzati con piastrelle di vario tipo, colore e materiali ceramici, tutti coevi di gusto all'epoca dell'intervento di recupero. Si nota che il parquet in ingresso ha subito distacco da infiltrazioni probabili dal terrazzo, pertanto è necessario di intervento. Le porte interne sono in legno di vario tipo, sia a battente che scomparsa a seconda della necessità. I dislivelli dei piani sono risolti in modi differenti, scale ad hoc in legno, oppure scalini e scale in muratura rivestite in pietra e gres. Internamente sono state lasciate a vista tracce delle murature piene storiche dell'immobile, trattate a sabbiatura che caratterizzano gli ambienti.

Il piano secondo presenta unica pavimentazione di tipo gres di colore grigio tra tutti i vani e la scala di collegamento al piano terzo/mansardato. Inoltre, si rileva un vano a cavedio occupato da un montacarichi, relativamente al quale si richiamano le precisazioni del CTU (pag. 21-22 perizia). Sono presenti n. 2 balconi, uno verso la via pubblica, che segue le specifiche

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

normative di piano da verificarsi in relazione al PRGC di Ciriè per il centro storico, l'altro verso corte interna con ringhiere in ferro. Si rilevano bocchette per impianto di riscaldamento non in uso ed assenza di porte che risultano asportate.

Tutti i bagni, ai piani, sono dotati di areoilluminazione naturale e sono presenti lavabi, wc, bidet, vasca o doccia con rubinetterie e presentano adeguati e differenti rivestimenti a parete.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con radiatori sottofinestra, a parete e a muro di tipo bianco ed anche colorati. La caldaia è collocata sul terrazzo del piano terzo/mansardato. Tutte le pareti dell'alloggio sono intonacate al civile e tinteggiate a colore, l'impianto elettrico è posto sottotraccia. L'immobile risulta dotato di tutti gli allacciamenti.

L'immobile nel complesso risulta in buone condizioni, come da ristrutturazione per recupero di sottotetto risalente tra gli anni 2000-2006.

SI RICHIAMANO INTEGRALMENTE LE PRECISAZIONI DEL PERITO DI CUI A PAG. 21-22 DELLA CTU – In seguito a compravendita con terzi del 2021 viene a determinarsi un unico accesso all'immobile dal civico 37 come indicato in atto; internamente al piano secondo è presente un vano tecnico per una piattaforma elevatrice le cui condizioni vengono mutate in atto esclusivamente in funzione di manutenzione del cavedio di scorrimento; è stato previsto in atto a carico di chi è la manutenzione della copertura; inoltre l'alloggio sarà alimentato unicamente dal contatore installato al civico n. 37.

SERVITÙ E ATTI DI VINCOLO – il CTU rileva che in relazione all'unità al piano terzo/sottotetto risulta da atto notarile la costituzione di una servitù. Inoltre, emerge atto di vincolo con il Comune di Ciriè con il quale l'esecutato "*ha dichiarato di vincolare il sottotetto non abitabile, censito al foglio 8 n. 315 sub. 9 a pertinenza dell'unita immobiliare individuata con il foglio 8 n. 312 sub. 4*". Per il Bene 3, infine, non esiste condominio istituito.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile risulta libero. Si precisa che nei locali vi sono numerosi beni mobili del debitore esecutato.

CORRISPONDENZA CATASTALE, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - Il CTU riferisce in perizia che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti.

Il Comune di CIRIE' è dotato di Piano Regolatore Generale 2° VARIANTE PARZIALE 2021, l'immobile oggetto di pignoramento viene individuato all'interno della tavola P3.1

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

ASSETTO DELLA CITTA STORICA ANTICA Ambito normato da NTA Art. 15 Componenti della Città storica antica e moderna, finalità degli interventi e norme generali.

Il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie: 1) Permesso di Costruire n. 15/2003 del 25/08/2003 per Recupero di Sottotetto esistente ai sensi della L.21/98 in ampliamento dell'u.i. esistente (fabbr.B) e variante alla C.E. 17/98 ed alla C.E. 187/2000; 2) DIA Prat. Ed n.22/2005 del 2/01/2005 Prot.2514 del 28/01/2005; 3) DIA Prat. ED. n.191/2006 del 22/05/2006 Prot.12163 del 22/0572006 a VARIANTE; 4) riguardo l'agibilità dell'immobile risulta che sia stata presentata una richiesta che non ha avuto seguito a fronte delle integrazione da presentarsi, tra cui il collaudo statico, che riguarda tutto il complesso di edifici adiacenti.

Il CTU rileva che dal confronto tra i luoghi e quanto depositato agli atti risultano delle difformità edilizie: in linea generale trattasi di opere non adeguate ai fini di recupero di sottotetto per il calcolo delle altezze medie viste le pratiche per cui è stato generato l'intervento edilizio, che troverebbe risoluzione con il giusto adeguamento alla normativa con la realizzazione di tramezzature e/o arredi fissi come da progetto. Inoltre, si rileva la presenza di un velux non regolarmente autorizzato. Sarà indispensabile verificare tutta la conformità dell'immobile e presentare relativa pratica di sanatoria al fine della sua regolarizzazione e/o adeguamenti normativi, oltre che presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastale non sussistendo corrispondenza catastale. Il CTU ha quantificato spese per € 5.000,00 di cui ha tenuto conto nella stima del lotto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto a Torino il 17/03/2025, Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820.

LOTTO 3

PIENA PROPRIETà PER LA QUOTA INDIVISA DI ½ dell'immobile **Bene N° 4** – Box Auto ubicato a Ciriè (TO), Via Angelo Sismonda, 35, **contraddistinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 7, Part. 649, Sub. 25, Piano S1, cat. C/6, cl. 2, Cons. 15 mq, sup. cat. 17 mq, r.c. Euro 79,79.** L'autorimessa si trova nel centro della cittadina di Ciriè al piano interrato di una palazzina. L'immobile fa infatti parte di un complesso condominiale chiamato Condominio "GALLERIA AL RINNOVO".

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI: il CTU rileva che dal consuntivo condominiale anno 2025 non risultano importi a debito.

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO - Trattasi di box auto posto nel piano interrato realizzato, a seguito di un intervento edilizio, per la costruzione di autorimessa. Il garage è piuttosto stretto, per auto di media cilindrata, posto in aderenza al muro esterno controterra di difficile manovra. Presenta un basculante in metallo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile risulta occupato dal comproprietario.

CORRISPONDENZA CATASTALE, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – Il CTU precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti; inoltre, è corretta la consistenza e la rendita attribuita. Il perito evidenzia che l'immobile è stato realizzato a seguito di autorizzazione variante in corso d'opera Concessione 199/96 del 22/11/1996, di cui conforme in variante alle C.E. n. 61/91 del 18/03/1991 e C.E. n.249/94 del 11/11/1994 da Proroga per ultimazione lavori in data 03/03/1995. Intervento nascente da Piano di Recupero ISOLATO 11, intervento n.18 del secondo P.P.A. (Comparto "PERINO") Progetto di Restauro, Ristrutturazione, Ricostruzione. Riguardo l'agibilità dell'immobile, risulta presentata una richiesta in data 17/07/2004 che ha seguito l'iter del silenzio/assenso.

SI RICHIAMANO INTEGRALMENTE LE PRECISAZIONI DEL PERITO DI CUI A PAG. 27-28 DELLA CTU – La vendita del box auto è stata fatta sotto la stretta osservanza della regolamentazione dei rapporti statuiti tra l'originaria proprietà e la confinante con accesso dalla Via Vittorio Emanuele II n. 56. Vi è reciproca servitù di passaggio sul vicolo di accesso alle due proprietà ed al cortiletto; è regolamentato l'orario di apertura dei cancelli di accesso al vicolo e cortiletti, la chiusura e l'apertura dei cancelli medesimi, la ripartizione delle spese per manufatti e servizi comuni, il diritto di realizzare vetrine, luci e vedute che si affaccino sul vicolo e cortile, nonché la sistemazione dell'apertura, ivi già' esistente, con mantenimento del dimensionamento attuale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto a Torino il 17/03/2025, Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820.

LOTTO 4

Piena proprietà dei seguenti immobili TERRENI ubicati a Vauda Canavese (TO), siti in zona pianeggiante, così contraddistinti al CT:

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

BENE 5 Foglio 9, Particella 195, seminativo arboreo classe 2, are 09 72, Reddito Dominicale Euro 6,53, Reddito Agrario Euro 5,27,

BENE 6 Foglio 9, Particella 196, frutteto, classe U, are 03 11, Reddito Dominicale Euro 5,38, Reddito Agrario Euro 1,28,

BENE 7 Foglio 9, Particella 197, seminativo, classe 3, are 04 35, Reddito Dominicale Euro 2,25, Reddito Agrario Euro 1,91,

BENE 8 Foglio 10, Particella 186, seminativo arboreo, classe 2, are 08 25, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 4,47,

BENE 9 Foglio 10, Particella 187, seminativo, classe 3, are 01 12, Reddito Dominicale Euro 0,58, Reddito Agrario Euro 0,49.

I terreni risultano incolti.

NORMATIVA URBANISTICA - Il CTU rileva che il Comune di VAUDA CANAVESE è dotato di Piano Regolatore Generale VARIANTE STRUTTURALE 1 (Art. 17, comma 7, L.R. 56/77) ultima modifica 2013; i terreni BENI 5-6-7-8-9 di cui sovra sono riconducibili alla tavola di piano TAV 2B ed individuati in aree di pericolosità geologica classe III a - AMBINI INEDIFICABILI con limitazioni riconducibili ad attività con rischio elevato/molto elevato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto a Torino il 17/03/2025, Reg. gen. 10432 - Reg. part. 7820.

***

IN OGNI CASO, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI TUTTI POSTI IN VENDITA, SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE ED INTEGRALMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.

***

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili di cui sovra.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica ed edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni,

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

servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti ai quali ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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 degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it / www.tribunale.ivrea.it / www.astalegale.net / www.portaleaste.com

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi ed i costi nonché le imposte per il trasferimento dell'immobile e per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili oggetto di vendita. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre IVA, come per legge, se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

PREZZO VENDITA

LOTTO 1: PREZZO BASE € 65.280,00 - OFFERTA MINIMA € 48.960,00

LOTTO 2: PREZZO BASE € 188.800,00 - OFFERTA MINIMA € 141.600,00

LOTTO 3: PREZZO BASE € 5.000,00 - OFFERTA MINIMA € 3.750,00

LOTTO 4: PREZZO BASE € 3.800,00 - OFFERTA MINIMA € 2.850,00

LE OFFERTE MINIME RISULTANO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA

***

La **VENDITA SENZA INCANTO** dei predetti lotti avverrà alle seguenti condizioni:

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

> **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

> **Aumenti minimi in caso di gara per i LOTTI NN. 1 E 2: € 1.000,00**

Aumenti minimi in caso di gara per i LOTTI NN. 3 E 4: € 200,00

> **Termine presentazione offerte: 1/02/2027 ore 12,00**

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

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 1/02/2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato)

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

di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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 procura speciale da parte degli altri offerenti.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);

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

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto

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

che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente(soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata) al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti, procura speciale che va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

***

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI IVREA ESEC.46/2025" avente il seguente IBAN: IT 02 N 08530 30210 000000302627", tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ESEC IMM 46/2025 RGE, LOTTO N. (indicare il numero del lotto per cui è presentata l'offerta), VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet https://pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

***

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.aspazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 2/02/2027 al 4/02/2027 ore 13,00.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.**

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero **venerdì 5/02/2027 alle ore 10,00,** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, così come previsto dall'art. 588 c.p.c., può presentare istanza di assegnazione *ex* art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo, così come previsto nell'ordinanza di vendita delegata che si richiama integralmente.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di

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

aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti) o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "TRIBUNALE DI IVREA ESEC.46/2025", da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo per le spese di trasferimento dell'immobile (l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato *ex* art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 nonché, ricorrendone i presupposti, l'imposta sul valore aggiunto – IVA - da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione) che sarà comunicato dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo - l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine, trattandosi di termine di natura perentoria - il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la confisca della cauzione. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007. In caso di omesso deposito nei termini predetti, il delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'esecuzione la minuta del decreto di trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

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

***

Come previsto dall'art. 585, c. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "TRIBUNALE DI IVREA ESEC.46/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

***

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo PEC all'Avvocato Floriana Misistra (PEC: florianamisistra@pec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, con le modalità di cui sovra.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato nota di precisazione del credito nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, 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

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

TUB. In difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza *ex* art. 596 c.p.c.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avvocato Floriana Misistra con studio in Caluso (TO), Piazza Ubertini, 34 – Tel. 011/9895071 – mail: f.misistra@biancoeassociati.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Asta Legale S.p.a. ai seguenti recapiti: call center 02/80030011 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, dal lunedì al venerdì (esclusi festivi), email: garaimmobiliare@astalegale.net.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificati sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore procedente:

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

- il presente avviso e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- l'annuncio di vendita verrà pubblicato tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, lì 7/10/2026.

Il Professionista Delegato, Avvocato Floriana Misistra

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