

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(secondo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 194/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Simone Ciochetto con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, del 28/06/24, promossa da Barclays Bank Ireland Public Limited Company, quale procuratrice di Mercurio Mortgage Finance s.r.l. ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/15

**AVVISA**

che il giorno **19 marzo 2025 alle ore 9:00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

**LOTTO UNICO**

piena proprietà di casa libera su due lati, rustico e due tettoie, di cui una di antica costruzione, siti in Foglizzo (TO), via Galliano n. 1 e via Umberto I n. 18.

La casa libera (bene 1 di perizia) su due lati è composta: al piano terra (primo fuori terra) da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due porticati e due cortili; al piano primo (secondo fuori terra) da tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi ed al piano seminterrato da un ampio locale ed un vano sottoscala.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna che collega i vari piani.

L'accesso veicolare all'immobile oggetto di vendita avviene dal civico numero 20 della via Umberto I, mentre l'accesso pedonale all'abitazione avviene dal civico 1 della via Galliano.

È, inoltre, presente un accesso carraio, non autorizzato, che consente il raggiungimento dei locali al piano seminterrato e con accesso dalla via Galliano.

Il rustico (bene 2 di perizia) è composto: al piano terra (primo fuori terra) da due locali posti a quote differenti ed un cortile ed al piano primo (secondo fuori terra) da vari locali lasciati al grezzo privi di utilizzo.

Il rustico non è dotato di elementi di distribuzione verticale e, pertanto, l'accesso al piano primo avviene mediante scala portatile.

L'accesso pedonale e veicolare al rustico avviene dal civico 20 della via Umberto I, attraversando il cortile di pertinenza della casa (mappale 86 – bene 1 di perizia).

La tettoia (bene 3 di perizia) è composta: al piano terra (primo fuori terra) da un portico adibito a deposito ed al piano primo (secondo fuori terra) da un solaio a nudo tetto adibito a deposito.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna alla sagoma.

La tettoia giace sul sedime individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 6 mappale 86 e non risulta presente al catasto fabbricati né tantomeno risulta riportata in mappa.

La seconda tettoia (bene 4 di perizia), di antica costruzione, è composta al piano terra (primo fuori terra) da un portico a nudo tetto adibito a deposito.

L'accesso pedonale e veicolare alle tettoie avviene dal civico numero 20 della via Umberto I, attraverso il cortile di pertinenza del mappale 86, bene 1 di perizia.

L'antica tettoia giace sul sedime individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 6 mappale 85 e non risulta presente al catasto fabbricati, nonostante risulti riportata in mappa.

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6, particella 86, sub 101, cat. A/3, classe 2, 7,5 vani, superficie catastale 240 mq, escluse aree scoperte 232 mq, Piani S1-T-1, € 406,71;

Foglio 6, particella 85 graffata con Foglio 6, particella 554, cat. A/4, classe 1, vani 4,5, Piani T-1, € 160,36.

La casa (bene 1 di perizia) confina con cortile stessa proprietà ed oltre via pubblica (via Galliano), altra proprietà altro stabile al Foglio 6 particella 85 graffata particella 554, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 85, cortile stessa proprietà, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 particella 854 .

Il rustico (bene 2 di perizia) confina con la via pubblica (via Galliano), altra proprietà altro stabile al Foglio 6 particella 84, cortile stessa proprietà, altra proprietà al Foglio 6 mappale 86, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 particella 86 subalterno 101, altra proprietà al Foglio 6 mappale 86.

La tettoia (bene 3 di perizia) non presente al catasto fabbricati né rappresentata in mappa confina con cortile stessa proprietà, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 85, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 85, altra proprietà altro stabile al foglio 6 mappale 85, area scoperta stessa proprietà per due lati al foglio 6 mappale 86.

La tettoia di antica costruzione (bene 4 di perizia) non presente al catasto fabbricati né rappresentata in mappa confina con cortile stessa proprietà, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 84 (cortile e tettoia), area scoperta stessa proprietà, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 86, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 86, altra proprietà altro stabile al Foglio 6 mappale 86.

Il terreno al Foglio 6 del Comune di Foglizzo, mappale 86, confina con via pubblica (via Galliano), altra proprietà al foglio 6 del Comune di Foglizzo mappale 85, altre proprietà per due lati al Foglio 6 del Comune di Foglizzo mappali 808 e 854.

Il terreno al Foglio 6 del Comune di Foglizzo, mappale 85 confina con la via pubblica (via Galliano), altre proprietà per due lati al foglio 6 del Comune di Foglizzo mappali 84, 105 e 808, altra proprietà al foglio 6 del Comune di Foglizzo mappale 56.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compiendo immobiliare posto in vendita è composto da una casa libera sua due lati, un rustico e due tettoie.

La casa libera su due lati (bene 1 di perizia), sita in Foglizzo (TO), via Galliano n. 1 è composta: al piano terra (primo fuori terra) da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due porticati e due cortili; al piano primo (secondo fuori terra) da tre camere, un bagno, un disimpegno, due balconi ed al piano seminterrato da un ampio locale ed un vano sottoscala.

L'accesso pedonale all'abitazione avviene dal civico numero 1 della via Galliano e dalla via pubblica è possibile raggiungere l'ingresso all'abitazione attraversando un cortile di modeste dimensioni.

L'immobile è dotato di acceso carraio sia dalla via Galliano che dalla via Umberto I al civico numero 20.

L'abitazione è, inoltre, dotata verso la via Galliano di ulteriore accesso carraio non autorizzato che consente l'accesso al piano seminterrato, mentre percorrendo una traversa della via Umberto I che si protende all'interno del tessuto edilizio esistente è possibile raggiungere l'area cortiliva interna.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna che collega i vari piani.

La struttura portante verticale è mista in muratura portante nonché in pilastri in calcestruzzo armato mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento.

La copertura presenta un'orditura verosimilmente in laterocemento con manto di tipo discontinuo in coppo di Grecia.

Le pareti perimetrali presentano una finitura superficiale esterna in intonaco tinteggiato.

Le pareti interne presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione dei bagni nonché della cucina lungo lo sviluppo dell'angolo cottura ove è presente una finitura superficiale costituita da elementi in monocottura.

I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato. La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in monocottura per i locali al piano terra nonché per il bagno al piano primo, mentre per le camere ed il disimpegno al piano primo la finitura superficiale è costituita da palchetto a mosaico.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio.

Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane esterne in legno ove presenti.

Le soglie delle portefinestre ed i davanzali sia interni che esterni delle finestre sono in pietra naturale.

Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca; all'interno del disimpegno che precede il bagno è presente la predisposizione per l'allacciamento di una lavatrice.

Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro smerigliato.

I porticati al piano terra presentano una finitura superficiale dei pavimenti costituita da elementi in monocottura: il porticato con affaccio verso la via Galliano risulta privo di parapetti che risultano provvisoriamente sostituiti da mantenne.

I balconi al piano primo presentano una finitura superficiale dei pavimenti costituita da elementi in monocottura e parapetti in muratura muniti di copertine in pietra naturale.

Il locale ed il sottoscala al piano seminterrato si presentano al grezzo.

Il riscaldamento avviene mediante un generatore di calore alimentato a biomassa solida (termostufa a pellet) posto all'interno del soggiorno ed i terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa. Nel soggiorno al piano terra è presente un termocamino.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico posto all'interno del disimpegno che precede il bagno al piano terra.

Il perito rileva che la casa, per i restanti due lati, risulta realizzata in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni (bene n. 2 di perizia nonché fabbricato giacente sul sedime individuato al N.C.T. al foglio 6 mappale 854 di proprietà di terzi e non oggetto di vendita e, pertanto, risultano comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale.

Il CTU rileva, inoltre, che tra il fondo su cui giace il bene e la finitima proprietà al foglio 6 mappale 854 è presente un muro divisorio costituito da sostegni in calcestruzzo armato e pannelli modulari ciechi in calcestruzzo. Lungo il predetto confine è presente un cancello metallico che consente l'accesso carraio al fondo di proprietà di terzi estranei alla presente procedura esecutiva dal cortile di pertinenza del bene pignorato. Il perito ritiene che tale muro sia comune alle due proprietà, mentre il cancello essendo a servizio del solo fondo al foglio 6 mappale 854, non possa invece essere ritenuta di proprietà comune.

Sul confine tra il mappale 86 ed il mappale 85 è presente un ulteriore cancello il quale, oltre a servire l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, consente l'accesso carraio anche al finitimo fondo al mappale 854: il perito presume pertanto che tale cancello possa essere considerato di proprietà comune tra i due fondi, nonostante dalla disamina della documentazione agli atti nonché del titolo che ha portato all'attuale configurazione della proprietà dei beni staggiti non venga indicato nulla a riguardo. Sul punto si richiama la perizia a pagina 15.

Il rustico (bene 2 di perizia), sito in Foglizzo (TO), via Umberto I n. 18, è composto al piano terra (primo fuori terra) da due locali posti a quote differenti ed un cortile; al piano primo (secondo fuori terra) da vari locali lasciati al grezzo privi di utilizzo.

L'accesso pedonale e carraio al cortile di pertinenza al rustico avviene dal civico numero 20 della via Umberto I percorrendo una traversa della via Umberto I che si protende all'interno del tessuto edilizio esistente è possibile raggiungere l'area cortiliva interna, attraversando il cortile di pertinenza del bene n. 1.

Il rustico non è dotato di elementi di distribuzione verticale: l'accesso al piano primo avviene esclusivamente mediante scala portatile.

La struttura portante verticale è in muratura mentre gli orizzontamenti sono costituiti sia da solai a volta (per il piano terra), sia da solai in laterocemento (per il primo piano).

La copertura presenta un'orditura in legno con manto di tipo discontinuo in coppo di Grecia, ad eccezione di una porzione di copertura corrispondente allo sporto verso il cortile interno che presenta un manto in onduline in pessimo stato manutentivo.

Le pareti perimetrali presentano finiture superficiali esterne in intonaco tinteggiato al piano terra nella porzione con affaccio verso il cortile interno ed in intonaco grezzo al piano primo sempre nella porzione con affaccio verso il cortile interno ed in laterizio per i restanti lati con alcune modeste eccezioni consistenti nella presenza di parti intonacate in pessimo stato manutentivo.

I vari ambienti si presentano al grezzo, ad eccezione del locale al piano terra posto a quota superiore, il quale presenta una finitura superficiale delle pareti e delle volte in intonaco.

Il rustico è privo di serramenti, fatta eccezione per alcune antiche finestre in legno prive di vetri e le cui aperture risultano in parte murate dall'interno.

L'immobile risulta privo di impianti.

Il perito evidenzia la necessità di eseguire tempestivamente degli interventi a causa di alcuni ammaloramenti delle murature che potrebbero costituire elemento di rischio, soprattutto nella porzione prospiciente la via pubblica.

Il CTU segnala che il rustico risulta realizzato in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni (bene n. 1 di perizia e fabbricato giacente sul sedime individuato al N.C.T. al foglio 6 mappale 84 di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita e, pertanto, devono essere considerate comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale.

Il perito evidenzia che tra il fondo su cui giace il rustico e la finitima proprietà al foglio 6 mappale 84 è presente un muro divisorio privo di piovente costituito in muratura cieca e che tale muro è comune alle due proprietà confinanti. Sul punto si richiama la perizia a pagina 15.

La tettoia (bene 3 di perizia) non risulta presente al catasto fabbricati né rappresentata in mappa ed è composta al piano terra (primo fuori terra) da un portico adibito a deposito ed al piano primo (secondo fuori terra) da un solaio a nudo tetto adibito a deposito.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna alla sagoma, la quale tuttavia risulta priva di pedate, sostituite solamente in parte da alcune assi di legno.

L'accesso pedonale e veicolare al sito avviene dal civico 20 della via Umberto I.

La struttura portante verticale è costituita in parte da un'orditura di pilastri in calcestruzzo armato ed in parte dal setto murario di antica edificazione della tettoia confinante.

La copertura presenta un'orditura in legno con manto di tipo discontinuo in tegole marsigliesi.

Le pareti perimetrali presentano finiture superficiali esterne al grezzo, con elementi strutturali a vista e caratterizzata da una pluralità di materiali (mattoni forati, blocchi in calcestruzzo vibrocompresso, pilastri in calcestruzzo).

La tettoia condivide parte della struttura con la tettoia di antica costruzione (bene 4 di perizia).

La tettoia di antica edificazione (bene 4 di perizia) non risulta presente al catasto fabbricati ed è composta al piano terra (primo fuori terra) da un portico a nudo tetto adibito a deposito.

L'accesso pedonale e veicolare al sito avviene dal civico 20 della via Umberto I, attraverso il cortile di pertinenza del mappale 86.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni pieni. La copertura presenta un'orditura in legno con manto di tipo discontinuo in tegole marsigliesi. Le murature perimetrali appaiono di antica edificazione e la loro finitura superficiale è lasciata in mattoni a vista.

La tettoia di antica edificazione presenta un lato in comune con la finitima proprietà al mappale 84 oltre il lato in comune con il bene n. 3 e, pertanto, ne consegue che debbano essere considerate comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale. Sul punto si richiama la perizia a pagina 15.

Il CTU, in generale, rileva la necessità di eseguire interventi di manutenzione e di completamento degli immobili posti in vendita. Sul punto di richiama la perizia a pagina 14.

Il perito evidenzia che dalla disamina dell'atto di provenienza in capo alle debtrici eseguite non si evince la presenza di alcuna servitù a favore dei o gravante sui beni staggiti.

Il CTU rileva, tuttavia, che l'accesso carraio al finitimo fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 854 avviene attraverso l'area scoperta individuata ai mappali 85 et 86 e che l'accesso all'area cortiliva del compendio oggetto di pignoramento nonché del

mappale 854 avviene da una traversa della via Umberto I che si sviluppa all'interno del tessuto edilizio esistente fino a raggiungere il compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Allo stato, l'accesso risulta regolamentato da un cancello a movimentazione manuale posto approssimativamente sul confine dei mappali 85 ed 86 e consente l'ingresso all'interno dell'area cortiliva delle particelle 85 e 86, nonché appunto all'area cortiliva di pertinenza del fondo individuato con il mappale 854.

Il perito evidenzia che sia i beni n. 1 e 3, sia i beni di proprietà di terzi e giacenti sul sedime individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 6 mappale 854 sembrerebbero individuati con il civico 20 della via Umberto I, tuttavia, il bene n. 1 presenta un accesso pedonale al civico 1 della via Galliano, mentre i beni presenti sul fondo individuato al mappale 854 presentano un accesso pedonale al civico 3 della medesima via.

Il CTU rileva che la zona in cui si trova il complesso edilizio oggetto di vendita non risulta gravata da usi civici. Sul punto si richiama la perizia a pagina 16.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili oggetto di vendita sono occupati da parte esecutata. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione ex art. 560 c.p.c. con spese a carico della procedura esecutiva.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Foglizzo (TO), ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > Pratica Edilizia n. 41/88, Autorizzazione n. 41/88 del 11/05/88 (istanza registrata in data 27/04/88 al n. prot. 1771) per “rifacimento tetto” relativa all'immobile distinto al foglio 6 particella n. 86;
- > Pratica Edilizia n. 89/90, Istanza non autorizzata registrata in data 13/11/90 al n. prot. 4724 per “ristrutturazione edilizia” relativa agli immobili distinti al foglio 6 particelle n. 85 e 86;
- > Pratica Edilizia n. 20/91, Concessione n. 20/91 del 17/05/91 (istanza registrata in data 22/03/91 al n. prot. 1143) per “ristrutturazione fabbricato” relativa agli immobili distinti al foglio 6 particelle n. 85 e 86; variante in corso d'opera non autorizzata registrata in data 05/12/91 al n. prot. 4883;



> Pratica Edilizia n. 98/91, autorizzazione n. 98/91 del 19/12/91 (istanza registrata in data 25/10/91 al n. prot. 4268) per “rifacimento tetto” relativa agli immobili distinti al foglio 6 particelle n. 85 e 86;

> Pratica Edilizia n. 103/94, autorizzazione n. 103/94 del 15/06/95 (istanza registrata in data 02/12/94 al n. prot. 6333) per “rifacimento tetto” relativa agli immobili distinti al foglio 6 particelle n. 85 e 86;

> Pratica Edilizia n. 74/06, istanza di Permesso di Costruire registrata in data 03/11/06 al n. prot. 6891 per “recupero fabbricato ai fini abitativi” relativa all’immobile distinto al foglio 6 particella n. 85 graffato 554; Richiesta di Permesso di Costruire diniegata.

Il perito precisa che le pratiche edilizie n. 41/88, 98/91 e 103/94 risultano prive di tavole grafiche.

Gli immobili posti in vendita risultano privi di agibilità.

In relazione alla casa libera su due lati (bene 1 di perizia), il CTU ha riscontrato le seguenti difformità con riferimento alla pratica edilizia n. 20/91:

- > il piano seminterrato risulta essere stato realizzato senza titolo autorizzativo;
- > differente conformazione e posizione della scala interna la quale risulta essere stata realizzata verso il cortile interno e non verso la via Galliano;
- > modifiche delle aperture nei locali soggiorno al piano terra e disimpegno al piano primo consistenti nella realizzazione di finestre in luogo di portefinestre;
- > differente conformazione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo.

Nello specifico, il CTU rileva che:

- > la lunghezza longitudinale dell’intero immobile, misurata internamente, risulta inferiore rispetto a quella indicata nella pratica edilizia;
- > il bagno al piano terra presenta un’estensione superficiale maggiore a svantaggio sia del disimpegno (progettualmente adibito ad ingresso), sia della cucina;
- > differente disposizione degli ambienti derivante dalla differente posizione della scala interna;
- > differenti altezze del piano terra e del piano primo (rispettivamente pari a 2,75 m per il piano terra e 2,74 m per il piano primo, rispetto ai 2,80 m per singolo piano);
- > la copertura risultava graficamente indicata in legno mentre la stessa risulta con ogni probabilità essere stata realizzata in laterocemento;

- > differente conformazione della recinzione verso la via Galliano nella quale è stata realizzata anche un accesso carraio privo di autorizzazione;
- > il piano d'imposta del solaio del piano terra risulta posto a circa 30 cm più in elevazione rispetto a quanto progettualmente previsto;
- > assenza di ringhiera nel portico presente sul lato con affaccio verso la via Galliano.

In merito al rustico (bene 2 di perizia) il perito con riferimento alle pratiche nn. 20/91 e 74/06 riscontra quanto segue:

- > nell'istanza di Permesso di Costruire registrata in data 03/11/06 al n. prot. 6891 per "recupero fabbricato ai fini abitativi" (P.E. n. 74/2006), che ricevette il diniego, veniva data rappresentazione dello stato esistente dell'immobile. Il perito rileva che nell'atto di provenienza in capo alla debitrice l'immobile veniva descritto con le caratteristiche coerenti a quanto invece riportato nella pratica edilizia n. 20/1991;
- > le opere interne in stato di abbandono riscontrate in sede di sopralluogo consistono nella presenza al primo piano di una serie di tramezze interne, nella realizzazione di un solaio in laterocemento verso il sottotetto, nella realizzazione di uno sporto in calcestruzzo armato con aggetto verso il sottostante locale di deposito al piano terra;
- > il prospetto con affaccio verso il cortile interno presentava a sua volta segni di lavori abbandonati da diverso tempo, consistenti, se raffrontati con quanto desumibile dalla disamina della citata P.E. n. 20/1991, nella realizzazione di tamponamenti con riquadri per finestre e portefinestre.

Il perito evidenzia che l'edificio nelle sue caratteristiche generali appare di antico impianto (murature portanti, solai a volta, ecc.), le opere interne in stato di abbandono e le opere realizzate sul prospetto verso il cortile interno risultano sicuramente relativamente recenti e verosimilmente realizzate tra il 2001 (anno del rogito) ed il 2006 (anno di presentazione della P.E. n. 74/2006) senza titolo autorizzativo alcuno.

In relazione alla tettoia (bene 3 di perizia), il CTU rileva che non risultano pratiche edilizie depositate e che le caratteristiche costruttive del fabbricato sono tali da far presumere che la sua edificazione sia avvenuta in tempi relativamente recenti.

Il perito evidenzia che la tettoia risulta abusiva.

In merito alla tettoia di antica costruzione (bene 4 di perizia), il CTU rileva la mancanza di pratiche edilizie depositate.

Il CTU rileva che le caratteristiche della tettoia sono tali da far presumere che la sua edificazione sia avvenuta in tempi remoti. Tale supposizione sembrerebbe avvalorata dalla disamina della mappa catastale storica conservata presso l'archivio edilizio comunale, aggiornata fino al 1918, nella quale si evince che all'epoca risultava già presente un fabbricato in corrispondenza della tettoia di antica edificazione oggi pignorata.

Il perito rileva che la legittimazione urbanistica di detta tettoia possa essere assentita.

Il CTU evidenzia che, dalla lettura della tessitura muraria appare che un'apertura precedentemente presente e che dava accesso al cortile interno del mappale 85 sia stata chiusa in un momento successivo all'edificazione del bene (risultano ancora leggibili sia un arco di ripartizione dei carichi, sia una trabeazione in legno).

Il CTU evidenzia che per la regolarizzazione delle difformità che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di pignoramento sono disponibili diversi strumenti: 1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità); 2) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità); 3) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326; 4) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Il CTU rileva che al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (doppia conformità).

Il perito evidenzia che in merito alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Foglizzo non sono stati individuati eventuali condoni pendenti.

Infine, quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono,

ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità non risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 11/10/2023. Il perito evidenzia che in ragione delle considerazioni espresse in precedenza, appare possibile valutare la sanabilità delle irregolarità riscontrate unicamente rifacendosi alle misure ordinarie stabilite appunto dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

Il CTU rileva inoltre che non tutte le irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo risultano sanabili.

Per quanto attiene la casa (bene 1 di perizia), il perito rileva che le difformità riscontrate risultano riconducibili alla ristrutturazione edilizia di tipo B subordinate al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e precisa che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo calcolato sul costo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Il perito evidenzia, inoltre, che ai sensi delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. nel caso di fabbricati interrati si applica la distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, derogabile solo con assenso del confinante e non si evince pertanto alcuna problematica relativa alla porzione di piano seminterrato realizzata sul confine con la particella 85 in quanto i beni vengono posti in vendita in un unico lotto mentre per la regolarizzazione del bene occorrerà preventivamente acquisire l'assenso della proprietà confinante (mappale 854) per poter procedere al deposito di una pratica di sanatoria. Inoltre, in relazione alle previsioni di P.R.G.C. relative all'ampliamento della via Galliano, risulterà possibile mantenere l'attuale recinzione solamente previa trascrizione di un atto unilaterale d'impegno a demolire senza riconoscimento del valore delle opere che insistono sulla porzione di suolo interessata appunto dall'ampliamento stradale.

Il CTU evidenzia che per sanare le irregolarità edilizie occorrerà predisporre una pratica edilizia in sanatoria e quantifica i costi in circa € 9.500,00, comprensivi anche di denuncia tardiva afferente alle opere strutturali (pilastri e scala interna), di redazione e deposito di pratica edilizia oltre l'oblazione commisurata al costo di costruzione che viene preliminarmente stimata in un importo che non potrà essere inferiore a € 12.044,60.

Il perito rileva che occorrerà procedere all'accatastamento delle unità immobiliari e quantifica i costi in circa € 900,00.

In merito al rustico (bene 2 di perizia), il perito evidenzia che le difformità riscontrate risultano riconducibili alla manutenzione straordinaria subordinata alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Il CTU quantifica i costi per la predisposizione della pratica in sanatoria in circa € 3.500,00, comprensiva di redazione e deposito di pratica edilizia nonché di denuncia tardiva afferente alle opere strutturali (solaio in laterocemento verso sottotetto e sporto interno), al quale occorrerà sommare la sanzione pecuniaria che non potrà essere inferiore a € 516,00.

Il CTU rileva che occorrerà infine procedere con l'accatastamento dell'unità immobiliare e quantifica i costi in circa € 850,00, comprensivi di pratica DocFa e Tipo mappale per corretta rappresentazione in mappa dell'ingombro dell'edificio.

In merito alla tettoia (bene 3 di perizia) giacente sul sedime individuato al N.C.T. al foglio 6 del Comune di Foglizzo mappale 86 che risulta essere stata realizzata senza titolo edilizio alcuno. Il perito rileva che l'immobile non risulta sanabile in quanto nella zona di P.R.G.C. in cui si trova non risulta consentita la nuova costruzione e pertanto occorrerà prevedere la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, provvedendo alla demolizione della tettoia.

Il CTU precisa, inoltre, che il Comune attualmente ha la facoltà di richiedere la rimessione in pristino degli interventi realizzati abusivamente e non sanabili.

Il perito quantifica i costi per la demolizione in circa € 10.000,00, comprendenti la messa in sicurezza dell'area, la demolizione della tettoia e la rimozione delle macerie.

In merito alla tettoia di antica edificazione (bene 4 di perizia), il perito evidenzia la necessità di procedere con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., non avendo contezza dell'epoca di realizzazione dell'abuso e quantifica i costi in circa € 800,00 comprensiva di redazione e deposito di pratica edilizia oltre la sanzione pecuniaria che non potrà essere inferiore a € 516,00.

Il CTU evidenzia che dovrà procedere con l'accatastamento dell'unità immobiliare e quantifica i costi in circa € 450,00.

Sul punto si richiama la perizia da pagina 25 a pagina 30.

Il perito rileva altresì che non sussiste la corrispondenza catastale dei beni posti in vendita.

In particolare, il bene 1 di perizia risulta ancora intestato al dante causa della debitrice per mancata volturazione del bene stante la mancata presentazione della dichiarazione di successione da parte dell'esecutata. Sul punto si richiama la perizia alle pagine 12 e 19.

Il CTU evidenzia che in relazione al bene 2 non risulta correttamente assegnata alcuna planimetria catastale ed osserva l'errata rappresentazione in mappa del rustico.

Il perito rileva che il bene 3 di perizia non risulta graficamente riportato nell'estratto di mappa catastale e non risulta registrata presso il N.C.E.U.

Il CTU evidenzia che il bene 4 non risulta registrata presso il N.C.E.U. nonostante suscettibile di autonoma individuazione catastale e che si dovrà procedere con l'accatastamento in esito alla pratica in sanatoria.

Sul punto si richiama la perizia alle pagine 12 e 13.

Il perito inoltre precisa che il P.R.G.C. del comune di Foglizzo individua un'area destinata alla viabilità in progetto che prevede l'allargamento della via Galliano: nello specifico l'ampliamento della via pubblica previsto ricomprende nella sua perimetrazione la porzione di cortile prospettante la via Galliano giacente sul sedime individuato al N.C.T. al foglio 6 mappale 86, nonché una porzione dell'immobile al N.C.E.U. al foglio 6 particella 85 graffata particella 554 (rustico, bene n. 2 di perizia) per una profondità pari a circa 3 metri. Evidenzia tuttavia che il P.R.G.C. attualmente vigente risulta essere stato approvato nel 2001 e che pertanto il vincolo preordinato all'esproprio derivante dall'individuazione dell'area destinata alla viabilità in progetto risulta, all'attualità, sostanzialmente decaduto. Sul punto si richiama la perizia a pagina 25.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale degli immobili in oggetto (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

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 edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, 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 forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati 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 rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).

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

#### PREZZO

Il prezzo della vendita è fissato in € 90.480,00. L'offerta minima è, pertanto, di € 67.860,00 pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

> prezzo base: € 90.480,00;

> offerta minima: € 67.860,00;

- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00. 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;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 18/03/25 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 19/03/25 ore 9:00, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 19/03/25 ore 9:00;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 21/03/25 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 24/03/25 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT 68 F 02008 30545 000107160072 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a “Es. Imm. 194/2023 Tribunale Ivrea” (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email [coda@avv-ciochetto.it](mailto:coda@avv-ciochetto.it).

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che 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 ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

#### CHI PUÒ PARTECIPARE



Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul portale del gestore della vendita.

L’offerta deve essere formulata e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta telematica*” fornito al Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere tramite apposita funzione “*PARTECIPA*” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale l’interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità dell’avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 18/03/25 inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia 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) 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).

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

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

- a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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;
- b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro 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);
  - il termine per il versamento del saldo prezzo che, in ogni caso non può essere superiore a 120 giorni;
  - 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;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**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 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;

- **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 dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all’offerta in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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).

#### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L’apertura e l’esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell’Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva “Es. Imm. 194/2023 Tribunale Ivrea” acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall’IBAN IT 68 F 02008 30545 000107160072.

L’offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l’accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l’udienza per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, indicando nella causale “Versamento cauzione”.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Qualora, nel 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

#### 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 bolli 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.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

#### ASSISTENZA E INFORMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

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, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)

#### MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- > verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- > verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;
- > procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudomini o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

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

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

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

In particolare:

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

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 19/03/25 al 21/03/25 ore 13:00.

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.

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

\*\*\*

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il giorno 24/03/25 ore 9:00, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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 cui all'art. 588 c.p.c. può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

- > la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara fra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà a:

- > determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

- > fissare all'assegnatario il termine, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- > trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del 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 (dall'1/08 al 31/08).

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrerne dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunto ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato a mezzo dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma.



In caso di omesso deposito nei termini predetti, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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

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

\*\*\*

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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

\*\*\*

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo di posta elettronica certificata all'avv. Simone Ciochetto (pec: [avvsimonegiuseppociochetto@puntopec.it](mailto:avvsimonegiuseppociochetto@puntopec.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 definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato attestazione del versamento eseguito a favore del creditore fondiario.

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto, avv. Simone Ciochetto, con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, tel. 0125/425040, Fax 0125/420056, email coda@avv-ciochetto.it; gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il Custode Giudiziario al fine di consultare gli atti relativi alla vendita, inclusa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di 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.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, unitamente all'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, omezzo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

#### 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 e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea,30/12/24

Il Professionista Delegato  
avv. Simone Ciochetto