

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE****PRIMO AVVISO DI VENDITA**

Nel giudizio di divisione R.G. N. 2243/2024, il professionista avvocato Sara Fonte, delegato dal G.E. dottoressa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 05/03/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di IVREA (TO) ed in particolare villetta a due piani fuori terra posta in Via Francesco Ruffini n. 8, all'angolo di Via Alcide de Gasperi, con porzione di corte esclusiva (comune ai 3 beni individuati dal Perito), parzialmente occupata dal sedime stradale della via F. Ruffini, con tetto in orditura lignea e manto di copertura in tegole in laterizio e autorimessa per posto auto adiacente al surriferito fabbricato ed in particolare:

-Bene N° 1 – Appartamento situato al piano terra.

Abitazione al piano terreno rialzato del surriferito fabbricato di civile abitazione costituita da portico, soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 37, Part. 142, Sub. 1, Categoria A/7, classe 2 Consistenza 4 vani, superficie catastale 75 mq, r.c. 599,09 €, z.c. 1, piano terra.

Identificato al Catasto terreni al foglio 37, part. 142 qualità Ente Urbano., superficie ha are ca 00.03.37 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: l'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale PRGC 2030 VIGENTE, ricade in "Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo" normato dall'art. 110 dell'NtA.

Valore di stima: 60.792,00 €.

-Bene N° 2 – Garage ubicato al piano terra.

Autorimessa per un posto auto, adiacente al fabbricato di civile abitazione, con accesso dal cortile comune, con tetto in legno e copertura in tegole in laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 37, part. 143, Categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq, r.c. 74,52 €, z.c. 1, piano terra.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 37 part. 143 qualità ente urbano, superficie ha are ca 00.00.17 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale PRGC 2030 VIGENTE, ricade in "Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo" normato dall'art. 110 dell'NtA.

Valore di stima: 7.500,00 €.

-Bene N° 3 – Appartamento situato al piano primo.

Abitazione al piano primo e secondo (sottotetto) nel fabbricato di civile abitazione di cui sopra, costituita da vano scale di collegamento con il piano terreno, ingresso, disimpegno, cucina con balcone, soggiorno, bagno, due camere da letto e sottotetto non abitabile.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 37, part. 142, sub. 2 Categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 79 mq, r.c. 637.98 €, z.c. 1, piano primo.

Identificato al Catasto terreni al foglio 37, part. 142 qualità Ente Urbano superficie ha are ca 00.03.37 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), **con la precisazione che sul bene n. 3 sussiste un diritto di abitazione *iure successionis*, opponibile all'aggiudicatario.**

Destinazione urbanistica: l'immobile in oggetto, alla luce dell'attuale PRGC 2030 VIGENTE, ricade in "Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo" normato dall'art. 110 dell'NtA.

Valore di stima: 79.470,00 €.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene N. 1 – Appartamento situato al piano terra.

A seguito di sopralluogo effettuato, il Perito ha rilevato la non corrispondenza con la planimetria catastale agli atti, in quanto presenta difformità interna ed esterna.

La planimetria abbinata è datata 1955, anno precedente alla sopraelevazione del fabbricato. Il Perito evidenzia poi come in mappa del CT il fabbricato non risulta correttamente riportato in quanto carente del vano scale a ovest e del portico a est.

Per quanto concerne le difformità interne il Perito ha rilevato che non è presente il locale ingresso a fianco del soggiorno, di conseguenza il bagno è sprovvisto di antibagno; inoltre, le camere da letto presentano una diversa conformazione degli accessi interni.

Bene N. 2 – Garage ubicato al piano terra.

A seguito di sopralluogo effettuato, il Perito ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il Perito precisa che la lieve difformità interna presente, evidenziata nell'elaborato grafico allegato alla Perizia, non varia la consistenza della U.I..

Bene N. 3- Appartamento ubicato al primo piano.

A seguito di sopralluogo effettuato, il Perito ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il Perito ha rilevato la mancanza di denuncia catastale del locale sottotetto come U.I. afferente alle altre U.I.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Bene N. 1 – Appartamento ubicato al piano terra.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non

sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Ivrea avvenuto in data 12/10/2023, l'esperto estimatore ha reperito le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione alla costruzione di fabbricato civile prot. 2549 del 4/07/1953; autorizzazione n. 1020 del 18/02/1955 per costruzione di recinzione; autorizzazione prot. 5066 del 8/10/1956 alla sopraelevazione di fabbricato; concessione edilizia n.2000-0358-1 del 14/12/2000 per ristrutturazione esterna di civile abitazione; D.I.A. di "Variante in corso d'opera alla C.E. 2000-0358-1" Prot. 2001-0524-1.

A seguito di sopralluogo del Perito si sono riscontrate le seguenti difformità interne, rispetto all'ultimo progetto architettonico ed alla planimetria catastale: non è presente il locale ingresso a fianco del soggiorno, di conseguenza il bagno è sprovvisto di antibagno; le camere da letto presentano una diversa conformazione degli accessi interni.

A parere del Perito, le difformità interne riferite agli ingressi delle camere da letto sono sanabili con CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 BIS del dpr 380/2001 che così riporta al comma 5: "la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pari ad € 1.000,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".

Per quanto concerne, invece, l'assenza del locale antibagno, tale irregolarità non è sanabile, per cui sarà necessaria la realizzazione dello stesso per adeguamento alla normativa in materia.

Il Perito rileva che non esistono le certificazioni degli impianti elettrico, termico e idrico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Bene N. 2 – Garage.

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

A seguito di accesso all'ufficio tecnico del comune di Ivrea avvenuto in data 12/10/2023, l'esperto

estimatore ha reperito le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione alla costruzione di fabbricato civile prot. 2549 del 4/07/1953; autorizzazione n. 1020 del 18/02/1955 per costruzione di recinzione; autorizzazione prot. 5066 delli 8/10/1956 alla sopraelevazione di fabbricato; concessione edilizia n.2000-0358-1 del 14/12/2000 per ristrutturazione esterna di civile abitazione; D.I.A. di “Variante in corso d’opera alla C.E. 2000-0358-1” Prot. 2001-0524-1.

A seguito di sopralluogo, il Perito ha riscontrato una difformità interna consistente nella realizzazione di una bussola con pareti in cartongesso che nasconde il boiler e la lavatrice.

A parere del Perito, la difformità interna è sanabile con CILA in sanatoria, ai sensi dell’art. 6 BIS del dpr 380/2001 che così riporta al comma 5: “la mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pari ad € 1.000,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione”.

Il Perito rileva che non esistono le certificazioni degli impianti elettrico, termico e idrico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

Bene N. 3 - Appartamento ubicato al primo piano.

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

L’immobile risulta agibile.

A seguito di accesso all’ufficio tecnico del comune di Ivrea avvenuto in data 12/10/2023, l’esperto estimatore ha reperito le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione alla costruzione di fabbricato civile prot. 2549 del 4/07/1953; autorizzazione n. 1020 del 18/02/1955 per costruzione di recinzione; autorizzazione prot. 5066 delli 8/10/1956 alla sopraelevazione di fabbricato; concessione edilizia n.2000-0358-1 del 14/12/2000 per ristrutturazione esterna di civile abitazione; D.I.A. di “Variante in corso d’opera alla C.E. 2000-0358-1” Prot. 2001-0524-1.

A seguito di sopralluogo effettuato, il Perito ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. Ha rilevato, altresì, che non vi sono difformità rispetto all’ultimo progetto

architettonico. Il Perito ha rilevato, infine, la mancanza di denuncia catastale del locale sottotetto come U.I. afferente alle altre U.I.

Il Perito stima, in € 2.500,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed in € 1809,00 l'aggiornamento catastale per i n. 3 beni (importi che vengono dedotti dal valore di stima complessivo del LOTTO).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per i beni n. 2 e 3 non esiste il certificato di prestazione energetica.

Con riferimento al bene n. 1 sussiste, invece, APE inviato al SIPEE in data 24/04/2024, dal quale risulta che il bene n. 1 risulta in classe energetica D.

STATO CONSERVATIVO

Bene N. 1 - Appartamento ubicato al piano terra.

A seguito di sopralluogo effettuato in loco dal Perito e l'evidenza della documentazione fotografica allegata alla perizia, l'immobile è stato ritenuto idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito ed in buone condizioni di igiene e manutenzione.

Bene N. 2 – Garage.

A seguito di sopralluogo effettuato in loco dal Perito e l'evidenza della documentazione fotografica allegata alla perizia, l'immobile è stato ritenuto idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito.

Bene N. 3 - Appartamento ubicato al primo piano.

A seguito di sopralluogo effettuato in loco dal Perito e l'evidenza della documentazione fotografica allegata alla perizia, l'immobile è stato ritenuto idoneo alla destinazione d'uso a cui è adibito e in discrete condizioni di igiene e manutenzione.

VINCOLI E ONERI

Con riferimento a tutti e tre i beni non sussistono vincoli ed oneri neppure di natura condominiale.

FORMALITÀ

Bene N° 1 – Appartamento sito al piano terra.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ivrea aggiornate al 16/06/2024,

sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7077 - Reg. part. 5916

Quota: 1/2

Bene N° 2 – Garage.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 16/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7077 - Reg. part. 5916

Quota: 1/2

Bene N° 3 – Appartamento ubicato al primo piano.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 16/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Ivrea il 07/09/2023

Reg. gen. 7077 - Reg. part. 5916

Quota: 1/2

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

BENE N. 1 - Appartamento ubicato al piano terra

L'immobile risulta occupato da un terzo senza titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto è occupato a fronte di contratto di locazione registrato ad Ivrea in data 27/05/2024 al n. 1249/3T della durata di 18 mesi a far data dal 1/05/2024 al 30/10/2025. Come stabilito al punto 4 del sopracitato contratto, lo stesso è risolutivamente condizionato alla aggiudicazione o assegnazione del bene ovvero alla estinzione della procedura.

A fronte di quanto sopra, il bene 1 verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

BENE N. 2 - Garage.

L'immobile risulta occupato da un terzo senza titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto è occupato a fronte contratto di locazione registrato ad Ivrea in data 27/05/2024 al n. 1249/3T della durata di 18 mesi a far data dal 1/05/2024 al 30/10/2025. Come stabilito al punto 4 del

sopracitato contratto, lo stesso è risolutivamente condizionato alla aggiudicazione o assegnazione del bene ovvero alla estinzione della procedura.

A fronte di quanto sopra, il bene 2 verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

BENE N. 3 – Appartamento ubicato al primo piano.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria non debitrice, con diritto di abitazione *iure successionis* e, pertanto, con titolo opponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 124.700,00 (Euro centoventiquattromilasettecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 93.525,00 (Euro novantatremilacinquecentoventicinque/00) pari a circa il 75% del prezzo base;
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 18/11/2025 ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 19/11/2025 ore 11,00.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT38M0200830545000107048305;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 21/11/2025 ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 24/11/2025 ore 11,00.

ooOoo

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato avv. Sara FONTE (telefono 334/6897118).

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

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

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

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

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

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

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

copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio

delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ES. IMM. RGE 192/2023 TRIBUNALE DI IVREA", presso Unicredit Banca Sp.A., le cui coordinate IBAN sono: IT38M0200830545000107048305. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 19/11/2025 alle ore 11,00 e terminerà il giorno 21/11/2025 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 24/11/2025 ore 11,00.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "ES. IMM. RGE 192/2023 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Nel caso in cui, entro il predetto termine, non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° c. c.p.c., il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà una nuova vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c..

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

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

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "ES. IMM. RGE 192/2023 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Sara Fonte, telefono 334/6897118. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it a cura di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A, che dovrà garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione del Link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.



ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio studio, in Ivrea, Via G. di Vittorio n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 8 settembre 2025.

Il professionista delegato

Avvocato Sara Fonte

