Studio Legale
Avvocato Nicole Peretti

10015 Ivrea (To) – Via Siccardi n. 6
Tel./Fax 0125/ 425673; cell. 347/ 9270567;
e-mail: nicoleperetti@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e.n. 111/2024**, il professionista delegato, avvocato Nicole Peretti, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, con Ordinanza di delega in data 14.03.2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TEIEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO UNICO

in PIENA PROPRIETA': nel **Comune di Colleretto Giacosa (To), via San Rocco s.n.**:

- [bene n. 1] fabbricato di civile abitazione composto da cantina interrata, soggiorno con angolo cottura, portico, disimpegno e w. c. al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e due balconi al piano primo;
- [bene n. 2] terreno di forma triangolare, in parte occupato dalla Via San Rocco non ancora introdotta in mappa.

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 necessita 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.

COERENZE

Fabbricato [bene n. 1]

Piano interrato: l'U.I.U. F. 2 n. 331 sub. 106 a due lati, il terrapieno a due lati.

Piano terreno: l'U.I.U. F.2 n. 331 sub. 106, i mappali F. 2 n. 332 e 338, la Via San Rocco, il tratto di area pertinenziale stessa ditta.

Piano primo: l'U.I.U. F. 2 n. 331 sub. 3, il mappale F. 2 n. 332, il vuoto su Via San Rocco e sul tratto di area pertinenziale;

Terreno [bene n. 2]

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

I mappali F. 2 n. ri 922, 338 e la Via San Rocco.

DATI CATASTALI

Il tutto risulta identificato al Catasto:

- quanto al bene 1 Catasto Fabbricati: Fg. 2, Part. 331, Sub. 2, graffato con Particella 922, Categoria A/3, cl. 2 cons. vani 6,5 sup. cat. 176 mq, r.c. € 419,62 piani S1-T-1; costituito su ente urbano riportato in NCT al Foglio 2 part. 331 e Foglio 2 part. 922 (ex part. 333);
- quanto al bene 2 Catasto Terreni: Fg. 2, Part. 334, Vigneto, classe 2, superficie ha are ca 34 mq, reddito dominicale 0,37, reddito agrario 0,26; di fatto la particella è per una parte rilevante occupata dalla Via San Rocco, non ancora introdotta in mappa.

  Con riferimento al terreno di cui sopra il Comune di Colleretto Giacosa, su richiesta del perito estimatore, ha rilasciato in data 27/09/2024, *rif.* Prot. n. 0004246. il Certificato di Destinazione Urbanistica.

PARTI COMUNI

Il perito estimatore nell'elaborato ha precisato che spetta al suddetto immobile [bene n. 1] la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, come tali da considerare per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'Art. 1117 e seguenti del C. C.

Sul bene n. 2 non sono presenti parti comuni.

SERVITU'

Nell'atto di provenienza, rogito Notaio Liore del 28.03.1988 rep. n. 46471, raccolta n. 9980, trascritto in data 15.04.1988, ai nn. 2648/2175, a pagina 4, punto 1, viene riportato quanto segue: "*gli immobili sono alienati a corpo, secondo i termini ivi apposti e i dati catastali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed appartennero al venditore e suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, nonchè servitù attive e passive finora esercitate*".

Alla pagina 2 viene poi esplicitata la sussistenza di corte gravata di servitù di passaggio, con terreno attiguo di pertinenza (omissis)

In merito il perito ha precisato che pare verosimile che la corte era riferita al mappale F. 2 n. 333 (ora n. 922) occupato dal portico, su cui in prossimità della parte superiore del confine nord-ovest, è presente una cancellata verso l'adiacente n. civico 4 (mappale N. 338) di proprietà di terzi.

Occorre precisare come in corrispondenza del pianerottolo intermedio della scala per l'accesso alla cantina interrata, sulla parete perimetrale del fabbricato Fg. 2, n. 332 che divide il portico m. 922, ci sia una porta della larghezza di circa 80 cm, nella planimetria catastale dell'U.I.U. indicata come armadio a muro.

Tale apertura dà su un locale al. P.t. comune alle U.i.U. n.ri 332 subb. 1 e 2, in comproprietà tra la conduttrice dell'unità *de quo* ed altri soggetti.

Al primo piano, nel tratto di corridoio sud-ovest, esiste una porta sulla parete sud verso l'U.I.U. Fg. 2 n. 332, sub. 2, in comproprietà come sopra, nella planimetria catastale indicata come armadio a muro.

Le aperture di cui sopra sono state realizzate nel corso di validità del titolo edilizio medesimo. L'intervento ha come obiettivo di fondere in una unica unità abitativa l'attuale casa di abitazione ed il fabbricato situato a sud/est.

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

In relazione alle suddette aperture dovranno essere effettuati gli adempimenti meglio indicati in perizia con assunzione dei relativi costi.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari risultano pervenute all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio, dott. Ezio Liore, del 28.03.1988 rep. n. 46471, raccolta n. 9980, trascritto in data 15.04.1988, ai nn. 2648/2175.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E PATTI

Per quanto riguarda il bene 1 non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente a Catasto Fabbricati, l'unità in questione è stata dichiarata al Catasto Fabbricati il 17/01/1996 (n. C00117.1/1996) e variata con denuncia per "esatta rappresentazione grafica" del 26/07/2013 (n. 185838.1/2013).

Dagli accertamenti eseguiti sono emerse le seguenti discordanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, seppur non incidenti sul numero dei vani e sulla rendita: la cantina al piano interrato risulta avere una lunghezza di circa ml 5,20 rispetto ai circa ml 4,30 dell'anzidetto elaborato; modesti scostamenti nel posizionamento dei muri divisori interni; e anche gli elaborati planimetrici correlati al mappale n. 331, di cui il primo del 17/01/1996 ed il secondo del 25/01/2011, non paiono esaustivi ai fini di una puntuale identificazione delle varie U.I.U. e dei beni comuni non censibili, presenti nel mappale medesimo.

Ai fini della regolarizzazione, secondo quanto accertato dal perito estimatore, occorre presentare a C.F. debita denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica" comprensiva di pratica Docfa ed elaborato planimetrico, con costi conseguenti a carico dell'aggiudicatario.

Relativamente a Catasto Terreni, i mappali F. 2 n. ri 331 e 922 sono accolonnati a partita 1 come Enti Urbani, rispettivamente di mq 327 e 128.

Il n. 331 (già Fabbricato Rurale diviso in subalterni) è stato interessato da due tipi mappali, a corredo di due denunce delle correlate porzioni al C. F., di cui il primo n. 17916.1/1987 del 20/07/1987, il secondo n. 12635.1/1995 del 18/12/1995, rimanendo la superficie invariata.

II n. 922 (già n. 333 Fabbricato Rurale) è stato interessato da tipo mappale n. 12635.1/1995 del 18/12/1995, corredo di denuncia al C. F., rimanendo la superficie invariata.

La parte di portico ricadente sul mappale n. 922 nella mappa C. T. non risulta riportata integralmente, per probabile non inserimento in cartografia del tipo mappale anzidetto.

Per la sua regolarizzazione occorrerà richiedere all'Agenzia delle Entrate Territorio, sezione C.T. copia del tipo mappale medesimo e fare la relativa richiesta di inserimento in mappa, con i conseguenti costi meglio indicati in perizia.

Dal punto di vista regolarità edilizia, l'immobile non 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.

Il perito estimatore ha reperito i seguenti titoli edilizi:

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

a)Concessione Edilizia n. 13/90 del 06/03/1990, per "ristrutturazione fabbricato, comprendente la variazione della destinazione d'uso del secondo piano (attuale sottotetto)", posto in Via San Rocco, in mappa al F. 2 n.ri 333-335. Il perito estimatore ha altresì evidenziato che la relazione tecnica allegata a tale titolo edilizio riporta tra l'altro: "L'intervento, descritto graficamente nelle tavole di progetto allegate, ha come obiettivo quello di fondere in una unica unità abitativa l'attuale casa di abitazione de quo ed il fabbricato situato a sud/est".

b)Concessione Edilizia n.25/94 del 20/08/1994 per l'esecuzione di "variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 13/90 del 06/03/1990" riguardante il fabbricato in mappa al F. 2 n.ri 333-335, posto in Via San Rocco.

c)Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 1/95 del 13/02/1995, per "lavori di sistemazione area esterna in catasto al Foglio 2, particelle n.ri 333 – 334"; le opere sanate (muretti in cls.), ricadono in parte sull'area pertinenziale dell'U.I.U. *de quo*, compresa nell'ex mappale n. 333 (ora 922), ed in parte sull'adiacente mappale n. 334 (bene 2).

d)Denuncia di Inizio Attività Prot. N° 4267 del 21/10/2000 per "Opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo", fabbricato in mappa al F. 2 mappali n.ri 331 sub. 2 – n. 922, che trattava tra l'altro la realizzazione dei due tettucci sulla facciata nord-est del fabbricato.

Il perito estimatore ha segnalato che alcuni elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra riportati siano poco esaustivi e manchino addirittura delle quote essenziali; ha rilevato leggeri scostamenti nel posizionamento dei muri divisori interni in tutti i piani dell'edificio.

Nella camera nord-est al piano, della superficie utile di circa mq. 16,00 esiste una sola finestra insufficiente al rispetto del rapporto aereo-illuminante di 1/8 (mq.2,02) fissato dal D.M. 5/07/1975.

Il progetto allegato alla C.E. n. 13/90 (inziale) prevedeva per tale ambiente due finestre, poi diventate una sola nell'elaborato della C.E. N. 25/04 di "variante", in contrasto con l'anzidetta normativa.

Pertanto lo stesso così com'è non potrebbe essere destinato a camera in quanto permanente abitabile, ma solo adibito a locale accessorio (es. ripostiglio, stireria, ecc.), con una rilevante ripercussione negativa sul valore dell'immobile.

Vi sono dunque varie discrepanze e difformità, meglio descritte nell'elaborato peritale dal Perito che oltre ad evidenziare le difformità riscontrate tra l'accesso agli atti e al raffronto con lo stato di fatto ha effettuato una stima approssimativa di tutti i costi di aggiornamento e correzioni catastali e costi di eventuali sanatorie.

In particolare per l'adeguamento del parametro aero-illuminante della camera mediante la formazione di una nuova finestra occorrerà inviare al Comune di Colleretto Giacosa, secondo quanto precisato dal perito estimatore, una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 22 lett. "a" del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. per esatta rappresentazione grafica del fabbricato atta al corretto posizionamento dei muri divisioni interni e all'adeguamento igienico-sanitario per l'apertura della finestra, cosi sostenendo i costi meglio indicati nell'elaborato peritale.

Il perito estimatore ha altresì precisato che essendo presenti nel fabbricato strutture in cemento armato che rapportandosi ai titoli edilizi succitati sono state poste anteriormente all'anno 2004, per le stesse occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di Colleretto Giacosa di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02/1974), comprensiva di elaborati grafici,

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

relazioni, prove di laboratorio sui materiali, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al Competente Ufficio regionale, così dovendo sostenere i costi meglio indicati in perizia.

Le procedure edilizie sopra descritte saranno comunque necessariamente da concordare con il tecnico comunale.

Per quanto riguarda il bene n. 2, il terreno l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il perito estimatore ha reperito i seguenti titoli edilizi:

a)Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 1/95 del 13/02/1995, per "lavori di sistemazione area esterna in catasto al Foglio 2, particelle n.ri 333 – 334"; le opere sanate (muretti in cls.), ricadono in parte sul mappale *de quo* ed in parte sull'area adiacente bene 1.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati di certificazione impianti (elettrico, termico ed idrico), mentre esiste il certificato energetico dell'immobile APE [codice 2017 105430 0002], che colloca l'immobile in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il cespite di cui al bene n 1 risulta locato con titolo opponibile alla procedura, con contratto di locazione registrato in data 07.04.2017 al canone annuo di € 3.000,00 (tremila), con scadenza al 31.12.2032.

Il perito estimatore ha altresì evidenziato che al piano primo, parte nord-est del corridoio e l'adiacente balconcino, risultano inaccessibili in quanto separati da una parete in cartongesso larga come la scala interna che ne impedisce la comunicazione. Tale porzione risulta di fatto utilizzata senza titolo dai detentori della adiacente U.I.U. Fg. 2 n. 332 sub. 2 che vi accedono tramite la porta realizzata nel corso della ristrutturazione del fabbricato. Il perito estimatore ha altresì evidenziato i costi di rimozione dell'anzidetta parete divisoria in cartongesso.

Il bene di cui al punto 2 risulta invece libero e non inserito nel contratto di locazione.

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

***

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

oo0oo

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: **Euro 40.424,00=** (Euro cinquantamilacinquecentoventotto/00)

2) Offerta minima: **Euro 30.318,00** (trentasettemilaottocentonovantasei/00)

3) Aumenti caso di gara: **Euro 1.000,00** (mille/00)

4) Termine di presentazione delle offerte: **17 novembre 2025, ore 12,00;**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **18 novembre 2025, ore 10,00;**

6) IBAN cc. per deposito cauzione: IT72Q0503430541000000010093 – Esecuzione Immobiliare N. 111-2024 in essere su Banco Bpm S.p.a;

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: **20 novembre 2025 alle ore 13.00** del secondo giorno successivo al giorno di inizio della gara (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: il giorno: 25 luglio 2025 (giorno successivo a quello in cui la gara è terminata).

oo0oo

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.

oo0oo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili il regime assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Nicole Peretti mediante contatto telefonico al numero 347.9279567 e/o via e-mail: nicoleperetti@virgilio.it.

CHI PUO' 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 minorenne o interdetto o

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

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 legale dell'avvocato Nicole Peretti sito in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, come da provvedimento autorizzativo emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 08 aprile 2025.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematicheit), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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**. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per rinvio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle 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.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o 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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

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 **"Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 111-2024**" le cui coordinate IBAN sono: IT72Q0503430541000000010093.

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 aggiudicatati, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

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.

Negli orari di Apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati c, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri dementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **18 novembre 2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 20 novembre 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 auto-estensione), 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 auto- estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 25 luglio 2025

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 di aggiudicazione deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine 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 a "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 111-2024" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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 meta 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

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

2007, n. 231 (antiriciclaggio), **il tutto con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicatario e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo di acquisto, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e/o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio 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, 11. 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 Digs. 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

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

TRASFERIBILE intestato a "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 111-2024" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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.abiit (sotto la finestra "Aste Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino,** con sede in Torino, Strada Settimo Torinese, n. 399/15, c.f. VGNLNZ67P02L219E, (tel. 011.48.28.22 – e.mail **richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it**). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli ani 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, 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.

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 wwwportaleaste.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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

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

oo0oo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio legale dell'avvocato Nicole Peretti in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di

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

dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 22 luglio 2025

Il professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione
(avvocato Nicole Peretti)

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