

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Claudio DURANDO, commercialista con studio in Torino, Via Piffetti n. 19, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 158/2021 dal G.E. Dott. Augusto Salustri con ordinanza del 28/01/2022

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO – SAN SEBASTIANO DA PO (TO) VIA CHIVASSO N°38 - PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un fabbricato a civile abitazione disposto su tre piani fuori terra oltre a n°2 locali garage siti nel Comune di San Sebastiano Da Po (Torino), Via Chivasso n°38. Più precisamente oggetto della vendita è così composta:

BENE 1: appartamento posto al piano terra costituito da un ampio open-space con angolo cottura ed un bagno con antibagno; *Coerenze*: a Nord con un fabbricato di altra proprietà (mappale 315), ad Ovest con il cortile di proprietà, a Sud con l'androne carraio comune di proprietà, a Est è prospiciente su Via Chivasso.

BENE 2: appartamento posto al piano primo costituito da un ampio soggiorno, cucina abitabile, due stanze da letto, tre bagni e un ripostiglio; *Coerenze*: a Nord con un fabbricato di altra proprietà (mappale 315), ad Ovest con il cortile di proprietà, a Sud con il mappale 324, a Est è prospiciente su Via Chivasso.

BENE 3: appartamento posto al piano secondo di cui la maggior parte del piano utilizzata come sala registrazione, Sono presenti anche un ingresso, un piccolo bagno ed un locale adibito ad archivio/magazzino. *Coerenze*: a Nord con un fabbricato di altra proprietà (mappale 315), ad Ovest con il cortile di proprietà, a Sud con il mappale 324, a Est è prospiciente su Via Chivasso;

BENE 4: Garage al piano terra; *Coerenze:* a Nord con l'androne carraio comune alle unità immobiliari di proprietà, ad Ovest con il cortile interno di proprietà, ad Est con il magazzino (particella 140, sub. 6) sempre di proprietà e oggetto della presente perizia di stima, a Sud con il mappale 324, di altra proprietà;

BENE 5: Garage al piano terra; *Coerenze:* Il garage confina a Nord con un fabbricato di altra proprietà (particelle 315 e 142), ad Sud e a Est con il cortile di proprietà, ad Ovest con la particella 143 di altra proprietà;

L'immobile si trova in Frazione Colombaro e dista circa 1 km dal centro di San Sebastiano da Po e una trentina di chilometri da Torino.

Si procede ora ad una breve descrizione delle singole unità immobiliari oggetto di vendita:

BENE 1: L'appartamento è collocato al piano terra di un fabbricato civile, che si sviluppa su tre piani fuori terra. All'appartamento si accede dall'androne e dall'ingresso comune alle unità immobiliari del fabbricato o direttamente dall'esterno da via Chivasso. In generale l'immobile si trova in buon stato conservativo. L'appartamento ha aperture con affaccio a Est e a Ovest. Finestre e portefinestre sono in legno con ante d'oscuro sempre in legno, doppi vetri e davanzali e soglie in pietra. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a metano. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a 220V. *Superficie convenzionale complessiva:* 68,65 mq.

BENE 2: L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo di un fabbricato civile, che si sviluppa su tre piani fuori terra. All'appartamento si accede dal vano scale comune che collega i tre piani dell'edificio. In generale l'immobile presenta buone finiture e si trova in buon stato conservativo. Necessita di alcuni interventi di manutenzione per rimediare situazioni locali, come il balcone che si affaccia sulla strada sul prospetto Est che presenta in alcune aree fenomeni di distacco dell'intonaco. L'appartamento ha aperture con affaccio a Est e a Ovest. Finestre e portefinestre sono in legno con ante d'oscuro sempre in legno, doppi vetri e davanzali e soglie in pietra. Le stanze dell'appartamento presentano altezza utile uguale a 2,70 m. Il vano scale è

riscaldato e dotato di termosifoni. All'interno del soggiorno vi è una scala in legno con balaustra sempre in legno che collega l'appartamento al piano secondo. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a metano. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a 220V. *Superficie convenzionale complessiva:* 183,11 mq di cui 171,70 mq abitazione, 6,91 mq balcone scoperto, 4,50 mq terrazza.

BENE 3 : L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al piano secondo di un fabbricato civile, che si sviluppa su tre piani fuori terra. Catastalmente, fa parte dello stesso subalterno anche un magazzino collocato al piano terra, accessibile dall'androne comune. Al piano secondo si accede dal vano scale comune che collega i tre piani dell'edificio e dalla scala interna dell'appartamento al piano primo. L'unità immobiliare al piano secondo risulta complessivamente in uno stato conservativo discreto. Su gran parte del soffitto è presente una controsoffittatura in cattivo stato di conservazione, realizzata per la particolare attività (studio di registrazione) a cui è adibito il piano. Il magazzino al piano terra risulta al grezzo. L'appartamento ha aperture con affaccio a Est e a Ovest. Finestre e portefinestre sono in legno con ante d'oscuro sempre in legno, doppi vetri e davanzali e soglie in pietra. Le stanze hanno pavimenti con piastrelle in ceramica, le due stanze principali, adibite a studio di registrazione hanno: una pavimentazione in legno, leggermente sopraelevata rispetto al resto del piano con funzione di isolamento acustico, pareti e controsoffitto insonorizzati. Il vano scale è riscaldato e dotato di termosifoni. Una scala in legno con balaustra sempre in legno collega il piano secondo con il soggiorno dell'appartamento al piano inferiore. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia alimentata a metano. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia a 220V. Il magazzino al piano terra è al grezzo, quindi non risulta né pavimentato né intonacato. *Superficie convenzionale complessiva:* 164,82 mq di cui 150,50 mq abitazione, 4,52 mq terrazza, 9,80 mq magazzino.

BENE 4 : Il garage oggetto di stima è collocato al piano terra di un fabbricato civile, che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al garage si accede dall'androne carraio comune alle unità immobiliari del fabbricato. Il garage risulta complessivamente in uno stato conservativo buono, l'interno è

pavimentato e intonacato. Il garage ha un'ampia apertura basculante in metallo, con affaccio sul cortile comune ad Ovest. Il pavimento del garage è piastrellato in gres e le pareti interne sono intonacate. L'altezza utile interna è di 2,70 m. *Superficie convenzionale complessiva: 16 mq.*

BENE 5: Il garage oggetto di stima è collocato al piano terra, fa da copertura al locale il terrazzo scoperto dell'appartamento del piano primo. Al garage si accede dall'androne carraio comune alle unità immobiliari del fabbricato. Il garage risulta complessivamente in uno stato conservativo buono, l'interno è pavimentato e intonacato. Il garage non fa parte del corpo principale del fabbricato come le altre unità immobiliari oggetto di stima ed è invece collocato all'interno del cortile comune. Il garage ha un'ampia apertura basculante in metallo, con affaccio sul cortile comune a Sud. *Superficie convenzionale complessiva: 17 mq.*

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano censite al Catasto Fabbricati, come segue:

BENE 1:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
14	140	10	-	A/3	1	3	88mq	151,84

San Sebastiano Da Po (To) Via Chivasso n°38 piano T;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (88 mq).

Si precisa che l'attuale identificativo catastale deriva dalla variazione del 7/01/2000 per ristrutturazione deposito alloggio (n°F0039.1/2000). I precedenti identificativi catastali erano Foglio 14, part. 140 sub. 4, cat. C/2.

Il CTU ha rilevato che nelle visure e nella planimetria catastale è riportato l'indirizzo Via Colombaro n°38 al posto di Via Chivasso n°38. Si segnala poi che nell'ingresso comune, antistante l'appartamento, è indicata la presenza di una porta per accedere all'androne carraio comune, che non è invece presente sul posto.

BENE 2:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
14	140	5	-	A/2	U	8	192mq	640,41

San Sebastiano Da Po (To) Via Chivasso n°38 piano 1 interno 1;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (192 mq).

Il CTU ha rilevato delle lievi difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali, anomalie che non incidono sulla consistenza catastale. Si è riscontrato che: nel locale ripostiglio vi è una finestra e nel bagnetto più piccolo vi è una portafinestra, nella planimetria catastale invece sono indicate una finestra nel bagno e una portafinestra grande nel ripostiglio. L'aggiornamento catastale delle planimetrie potrà comunque essere realizzato a seguito della regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

BENE 3:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
14	140	6	-	A/2	U	6	-	480,30

San Sebastiano Da Po (To) Via Chivasso n°38 piano T-2 interno 1;

Dati derivanti da Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario.

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità rispetto all'elaborato planimetrico: la parete che separa le due sale registrazione risulta leggermente differente, vi è una finestra nel vano scale del piano secondo non indicata nell'elaborato grafico, il terrazzo è coperto da una tettoia con struttura in metallo, nell'elaborato planimetrico è indicata un'altezza minima di 250 cm ed una massima di 290 cm. Sul posto è presente una controsoffittatura che copre i due locali principali e che non permette di rilevare le altezze reali ed un contropavimento leggermente sopraelevato, il tutto posta allo scopo di insonorizzare le stanze. Si è rilevata un'altezza da pavimento sopraelevato a controsoffitto che va da 250 cm a 225 cm. L'aggiornamento catastale delle planimetrie dovrà essere realizzato a seguito della regolarizzazione anche dal punto di vista edilizio tramite presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

BENE 4:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
14	140	7	-	C/6	2	14 mq	15 mq	36,15

San Sebastiano Da Po (To) Via Chivasso n°38 piano T interno C;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE 5:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
14	140	8	-	C/6	2	16 mq	19 mq	41,32

San Sebastiano Da Po (To) Via Chivasso n°38 piano T interno E;

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si precisa che con integrazione di perizia depositata dal CTU, si fa presente che i suddetti immobili derivano dalla soppressione per atto di intervento edilizio terminato nel 1987 delle seguenti unità:

Foglio 14, part. 139, part. 140 sub. 1, part. 140 sub. 2, part. 140 sub. 3.

Provenienza

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per la piena proprietà in forza di:

- la quota di 2/3 in forza di un atto di donazione accettata a rogito Notaio Massimo Vallania in data 11/11/1985 rep. n. 209397/27663 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Torino2 in data 11/12/1985 ai numeri reg. gen. 24882 reg. part. 19487;
- la quota di 1/3 in forza di un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Massimo Vallania in data 11/11/1985 rep. n. 209397 trascritto all'Agenzia delle Entrate Torino2 in data 11/12/1985 reg. gen. 24883 reg. part. 19488.

Si precisa che nell'atto notarile è stato indicato che l'immobile è situato in Via Brichetto n°61 mentre l'attuale denominazione corretta è Via Chivasso n°38.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, censi ed usi civici gravanti sugli immobili

Gli immobili pignorati non fanno parte di un contesto condominiale, quindi non vi sono parti comuni con altre proprietà. Come si rileva dalle planimetrie catastali allegate alla perizia le parti comuni alle unità immobiliari pignorate sono la corte, l'androne carraio e l'ingresso comune.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Negli atti non è riportata la presenza di servitù.

Dalle indagini effettuate dal CTU sul portale della Regione Piemonte e dall'analisi della relativa Tavola di PRG non sono stati rilevati usi civici a carico dell'immobile pignorato. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

Normativa urbanistica

Il fabbricato ricade in area B del PRG: zone residenziali esistenti e di completamento. Le aree B sono normate dall'art. 36 delle Norme Tecniche di attuazione. Per approfondimenti si rimanda agli allegati 7 e 8 della perizia del CTU.

Accertamento regolarità edilizie

TUTTI I BENI: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte dal CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, per gli immobili oggetto di stima, è risultata una pratica edilizia: CE 119/87 del 16/01/1988. Si tratta di una variante in corso d'opera ad una precedente Concessione Edilizia, sulla pratica viene sempre citata la CE 40/86 del 20/06/1986. A tale concessione però corrisponde una pratica edilizia di un altro immobile appartenente ad altra proprietà, quindi si presume vi sia stato un errore nel citarla che si è poi ripetuto in tutti i documenti legati alla variante. Secondo quanto riferito al CTU dal responsabile dell'Ufficio Tecnico di San Sebastiano da Po, non è stato possibile reperire negli archivi comunali la prima concessione di cui la CE 119/87 costituisce variante. Trattandosi tuttavia di una pratica anteriore, per la verifica della conformità edilizia, si è fatto riferimento all'ultimo stato approvato, quello della CE 119/87.

BENE 1: Analizzando l'elaborato grafico allegato alla CE 119/87 si sono riscontrate le seguenti difformità: l'immobile risulta nel disegno essere composto da un'unica grande stanza con destinazione d'uso "tavernetta". Il CTU in loco ha rilevato invece: un open-space con angolo cottura, un antibagno ed un bagno. L'ingresso antistante l'abitazione è più piccolo nello stato di fatto e aperto sull'androne carraio, non chiuso da una porta come indicato nel disegno.

BENE 2: Analizzando l'elaborato grafico allegato alla CE 119-1987 si è riscontrata la seguente difformità: nel locale ripostiglio vi è una finestra e non una portafinestra come indicato nella pianta e nel prospetto Ovest dell'elaborato grafico allegato alla CE 119-1987. Inoltre si segnala che nella cucina sono presenti una finestra e una portafinestra, come si evince dalla pianta del piano primo dell'elaborato grafico allegato alla CE 119-1987, non due portefinestre come erroneamente indicato nel disegno del prospetto Ovest. Per quanto riguarda il vano scale comune, l'elaborato grafico indica la presenza di una finestra al piano terra e una al piano primo sul prospetto Ovest (essendoci i pianerottoli proprio in corrispondenza di tali finestre sarebbe stato impossibile realizzarle), sul posto si è invece riscontrata la presenza di un'unica finestra posta tra questi due piani e collocata a metà.

BENE 3: Analizzando l'elaborato grafico allegato alla CE 119/87 si sono riscontrate le seguenti difformità: La parete che separa le sale registrazione dalla stanza adiacente l'immobile risulta leggermente differente. Nella sezione è indicata un'altezza minima di 250 cm ed una massima di 290 cm. Sul posto è presente una controsoffittatura che copre i due locali principali e che non permette di rilevare le altezze reali ed un contropavimento leggermente sopraelevato, il tutto posto allo scopo di insonorizzare le stanze. Nelle sale registrazione si è rilevata un'altezza da pavimento sopraelevato a controsoffitto che va da 250 cm a 225 cm. Le due stanze più grandi sono isolate acusticamente anche lungo le pareti e rivestite in perline che ne limitano le dimensioni. Vi è una finestra nel vano scale del piano secondo non indicata nella pianta ma comunque correttamente presente nel prospetto dell'elaborato grafico. Il terrazzo risulta coperto da una tettoia con struttura in metallo non licenziata. Tra i documenti presenti nella cartella della CE 119/87 vi è una

dichiarazione del Comune che certifica (si veda l'allegato 11 della perizia) che i locali al piano secondo e parte al piano terra sono utilizzati per l'attività artigianale per studio di registrazione.

BENE 4: Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE 5: Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Certificato energetico

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE dell'intero fabbricato.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Vendita soggetta a registro.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott. Claudio Durando,

viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito

con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,

visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,

a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

alle seguenti condizioni:

- | |
|--|
| <p>1) LOTTO UNICO - prezzo base: Euro 74.486,00 (settantaquattromilaquattrocentottantasei/00);</p> <p>offerta minima: Euro 55.864,50 (cinquantacinquemilaottocentosessantaquattro/50).</p> <p>rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000 (mille/00);</p> |
|--|

- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: entro il 18/05/2026 ore 12.00 esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora e luogo per l'apertura delle buste e disamina di eventuali offerte telematiche pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno 19/05/2026 alle ore 12.00 presso il consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea presso il Tribunale di Ivrea in Via Cesare Pavese 4;
- 4) inizio della gara competitiva telematica: inizio 19/05/2026 al termine dell'apertura delle buste – fine 21/05/2026 ore 13.00 (due giorni) salvo auto-estensione di 15 minuti;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno 21/05/2026 ore 12.00 presso il consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea presso il Tribunale di Ivrea in Via Cesare Pavese 4;
- 6) IBAN C/C per deposito cauzione: IT22J0883301000000000003898. Cauzione richiesta del 20%
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. – portale della vendita: www.astetelematiche.it;

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE:

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

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale;

- 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 (si considera la partecipazione all'asta quale un atto di straordinaria amministrazione e pertanto chi partecipa all'asta dovrà dimostrare di possedere tale requisito);
- 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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 presso il Tribunale di Ivrea in Via Cesare Pavese 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta telematica 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 12:00 del 18/05/2026, 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 definitiva), 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 20% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo

base dell'avviso e quindi non inferiore all'offerta minima), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura le cui coordinate IBAN sono: IT22J0883301000000000003898.

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" SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

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 nullità 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 (www.astetelematiche.it).

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.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 19/05/2026 alle ore 12,00 presso il consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea presso il Tribunale di Ivrea in

Via Cesare Pavese 4. Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) 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;
- 2) 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;

3) 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;

4) **La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 19/05/2026 al termine dell'apertura delle offerte e terminerà il giorno 21/05/2026 alle ore 13:00 (due giorni);** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 15 minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione);

5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;

6) 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; Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

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

AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 21/05/2026 ore 12:00 presso il consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea presso il Tribunale di Ivrea in Via Cesare Pavese 4. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la

cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2021 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal 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.

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

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

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

E' delegato custode il Dott. Claudio Durando; tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno dallo scrivente svolte avvalendosi, quale propria ausiliaria, della società di servizi FRA.MOR srl (e del suo personale), con sede operativa in Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 78 (tel. 011/19826165 – 011/19826127 – fax 011/5561226, e mail fra.mor.servizi@gmail.com); il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia: 1] almeno 60 giorni prima della vendita pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2] almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it; 3] almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it; 4] almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, nonché al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 05/03/2026

Il Professionista delegato
Dott. Claudio Durando