

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 160/2020, il Professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 21 ottobre 2022,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO PRIMO

(Lotti nn. 1 e 2 in perizia)

(i) Quota intera di USUFRUTTO (anno di nascita del soggetto esecutato 1961), nel Comune di Ivrea (TO), Via dei Cappuccini, di n. 12 particelle di terreni agricoli - alcune confinanti tra loro - situate a Ivrea nell'area agricola compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 e il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli **(Lotto n. 1 in perizia)**.

I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, risultano coltivati principalmente a mais.

Per una superficie pari a 22.810 mq.

DATI CATASTALI

I terreni sono catastalmente identificati all'N.C.T. del Comune di Ivrea come segue:

- Foglio 36, Part. 48, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2115 mq, r.d. euro 18,57, r.a. 17,48;
- Foglio 36, Part. 82, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 3778 mq, r.d. euro 39,02, r.a. 35,12;
- Foglio 36, Part. 159, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1850 mq, r.d. euro 19,11, r.a. 17,20;
- Foglio 36, Part. 160, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1848 mq, r.d. euro 19,09, r.a. 17,18;

- Foglio 36, Part. 161, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Superficie 2289 mq, r.d. euro 23,64, r.a. 21,28;
- Foglio 36, Part. 162, Qualità Seminatoivo, Classe 1, Superficie 2500 mq, r.d. euro 25,82, r.a. 23,24;
- Foglio 36, Part. 386, Qualità Seminatoivo, Classe 2, Superficie 581 mq, r.d. euro 5,10, r.a. 4,80;
- Foglio 47, Part. 48 , Porz. AA, Qualità Prato irriguo, Classe 1, Superficie 99 mq, r.d. euro 1,10, r.a. 0,92;
- Foglio 47, Part. 48, Porz. AB, Qualità Seminatoivo, Classe 2, Superficie 1800 mq, r.d. euro 15,50, r.a. 14,87;
- Foglio 47, Part. 51, Porz. AA, Qualità Prato Irriguo, Classe 1, Superficie 197 mq, r.d. euro 2,19, r.a. 1,83;
- Foglio 47, Part. 51, Porz. AB, Qualità Seminatoivo, Classe 2, Superficie 3600 mq, r.d. euro 31,61, r.a. 29,75;
- Foglio 47, Part. 68, Qualità Bosco Misto, Classe 3, Superficie 52 mq, r.d. euro 0,07, r.a. 0,01;
- Foglio 47, Part. 71, Qualità Bosco Misto, Classe 3, Superficie 76 mq, r.d. euro 0,10, r.a. 0,02;
- Foglio 49, Part. 13, Qualità Seminatoivo, Classe 2, Superficie 2025 mq, r.d. euro 17,78, r.a. 16,73.

COERENZE

Foglio 36, Mappale 48: Particelle 47, 394 e 147 del Foglio 36; Particella 42 del Foglio 49;

Foglio 36, Mappali 82, 159 e 160 (formanti un solo corpo): Particelle 81, 83, 73 e 84 del Foglio 36; Particella 3 del Foglio 49;

Foglio 36, Mappali 161 e 162 (formanti un solo corpo): Particelle 84, 72, 450, 116 e 86 del Foglio 36; Particella 3 del Foglio 49;

Foglio 36, Mappale 386: Particelle 383, 387, 388, 47 e 258 del Foglio 36;

Foglio 47, Mappali 48 e 68 (formanti un solo corpo): Particelle 47 e 67 del Foglio 47, Roggia del

Molino, Particelle 49 e 25 del Foglio 48;

Foglio 47, Mappali 51 e 71 (formanti un unico corpo): Particelle 50 e 70 del Foglio 47, Roggia del Molino, Particelle 52 e 44 del Foglio 47;

Foglio 49, Mappale 13: Particelle 12 e 11 del Foglio 49, Particella 136 del Foglio 50, Particelle 14 e 25 del Foglio 49.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ivrea, le Particelle costituenti il Lotto n. 1 sono situate nelle presenti zone normative individuate dal PRG vigente.

Foglio 36, Particella 48: per il 95,93% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per il 4,07%, zona omogenea B - TC2a, Insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane (art. 41 NTA).

Foglio 36, Particelle 82, 159, 160, 161, 162: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA).

Foglio 36, Particella 386: per il 98,82% Infrastrutture per la mobilità FAS - Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria (art. 63 NTA) - Fasce di rispetto stradali (art. 62 NTA); per 1,18% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA).

Foglio 47, Particella 48: per il 99,72% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA); per lo 0,28% reticolo idrografico di interesse ecologico.

Foglio 47, Particella 51 e 71: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA).

Foglio 47, Particella 68: per il 100% reticolo idrografico di interesse ecologico, corso d'acqua.

Foglio 49, Particella 13: per il 100% zona omogenea E - Sistema ambientale e agricolo TPFb, territori a parco fluviale - ambiti a parco fluviale agricolo (art. 79 NTA).

Nello specifico, si riporta quanto indicato all'art. 79.03 delle NTA relativamente agli ambiti

destinati a parco fluviale agricolo:

“[...] aree comprendenti i terreni fluviali della Dora Baltea interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale. Riguardano aree poste lungo il corso del fiume Dora Baltea caratterizzate da significativi elementi dal punto di vista ambientali, paesaggistici e storico-insediativi. La vocazione di parco territoriale volto alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive legate al fiume e contemporaneamente alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, definisce l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di questi ambiti. In tali aree può essere praticata l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio irriguo dei seminativi a rotazione, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U6/4) [...]”.

In tali zone è esclusa ogni attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

In tali zone sono altresì vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia [...]”.

ooOoo

(ii) Quota intera di USUFRUTTO (anno di nascita del soggetto esecutato 1961), nel Comune di Ivrea (TO), Via dei Cappuccini, di n. 2 particelle di terreno confinanti tra loro, situate a Ivrea nell'area compresa tra Via dei Cappuccini, il Viadotto della Statale 26 ed il Naviglio d'Ivrea nel tratto a sud dell'asse di Corso Vercelli (**Lotto n. 2 in perizia**).

I terreni, tutti con sviluppo pianeggiante, attualmente risultano coltivati principalmente a mais.

Si precisa che nel PRG vigente, tali terreni ricadono nell'ambito AS, Ambiti di trasformazione per servizi.

Per una superficie pari a 3.683 mq.

DATI CATASTALI

I terreni sono catastalmente identificati all'N.C.T. del Comune di Ivrea come segue:

- Foglio 36, Particella 55, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1838 mq, r.d. euro 18,98, r.a. euro 17,09;
- Foglio 36, Particella 56, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1845 mq, r.d. euro 19,06,

COERENZE

Il lotto è costituito dalle Particelle 55 e 56 del Foglio 36, formanti un solo corpo, poste alle coerenze: Particella 54, Strada realizzata sul Mappale 437, Particelle 57, 460, 457 e 463, tutte del Foglio 36.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla Città di Ivrea, le Particelle 55 e 56 del Foglio 36 sono così individuate nel PRG vigente della Città di Ivrea:

Particella 55: per il 100%, zona omogenea C e D - Città della trasformazione: AS-2 ACE VE - Ambiti di trasformazione per servizi (art. 51 NTA), di cui il 4,58% ricadente in fascia di rispetto stradale (art. 62 NTA);

Particella 56: per il 100%, zona omogenea C e D - Città della trasformazione: AS-2 ACE VE - Ambiti di trasformazione per servizi (art. 51 NTA), di cui il 4,73% ricadente in fascia di rispetto stradale (art. 62 NTA).

Come specificato nell'Art. 51 delle NTA, *“gli ambiti di trasformazione per servizi AS riguardano aree, costruite o libere, che il presente piano destina prevalentemente a nuove attrezzature private e/o pubbliche per servizi di scala urbana e sovracomunale”*, attuabili attraverso SUE o Concessione convenzionata.

Le funzioni permesse sono: U2/1 (esercizi commerciali al dettaglio), U2/3 (impianti commerciali florovivaistici), U3/1 (pubblici esercizi), U3/2 (terziario diffuso), U3/3.2 (artigianato di servizio all'auto), U3/4 (attrezzature culturali, per l'istruzione, sedi istituzionali e rappresentative), U3/5 (banche, sportelli bancari, uffici postali), U3/6.1 (attrezzature socio-sanitarie), U3/6.2 (attrezzature per tempo libero, sport, spettacolo e fiere), U3/7 (discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale), U3/8 (complessi direzionali), U4/1 (alberghi e motel), U4/2 (centri congressi).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

ooOoo

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.

ooOoo

LOTTO QUARTO

In PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Ivrea (TO), Via dei Cappuccini n. 35, capannone a uso produttivo (Subalterno 2) e basso fabbricato adibito a cabina elettrica (Subalterni 3 e 4). Area cortilizia comune a tutti i Subalterni.

Il capannone risulta suddiviso internamente in due porzioni: la prima destinata a ricovero mezzi agricoli e deposito, la seconda adibita a deposito ed impianto di cogenerazione, quest'ultimo mai entrato in funzione.

Sulla copertura sono posati pannelli fotovoltaici.

L'impianto, da ritenersi acquisito per accessione dello stesso al bene principale (Lotto 4), è oggetto di una convenzione con il GSE numero L06I257222607 del 03/12/2012, con durata dal 25/08/2012 e scadenza in data 24/08/2032, per il riconoscimento della tariffa incentivante della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici in misura pari a Euro 0,2640/kWh.

Il basso fabbricato adibito a cabina elettrica (Subalterni 3 e 4), suddiviso internamente in quattro vani, è situato nell'area cortilizia in prossimità di Via dei Cappuccini.

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.

COERENZE

La Particella 42 del Foglio 49 - su cui insistono fabbricati identificati con i Subalterni 2, 3 e 4 - è posta alle seguenti coerenze: Particella 48 del Foglio 49, Particella 47, 48, 147 e 77 del Foglio 36, Particella 3 e 34 del Foglio 49, Via dei Cappuccini.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea come segue:

- Foglio 49, Particella 42, Subalterno 2, Categoria D/10, Rendita euro 3.812,00, Via dei Cappuccini snc, Piano T;
- Foglio 49, Particella 42, Subalterno 3, Categoria D/1, Rendita euro 38,00, Via dei Cappuccini snc, Piano T;
- Foglio 49, Particella 42, Subalterno 4, Categoria D/1, Rendita euro 68,80, Via dei Cappuccini snc, Piano T.

L'area cortilizia è censita al Foglio 49, Particella 42, Subalterno 1, quale Bene Comune Non Censibile ai Subalterni sopra descritti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta distinta con la sigla TC2a nel PRG vigente della Città di Ivrea.

Detta categoria identifica i tessuti urbani con tipologie insediative a media densità, con *“tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre*

piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva di recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta e Settanta (Fiorana, Borgonovo, Sacca), agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta, sviluppatisi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia che attraverso progetti unitari pubblici e privati" (cfr. Art. 41 delle NTA).

In particolare il compendio in esame corrisponde alla zona TC2a (insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal CTU, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. 4195 del 29/03/1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 14750 del 04/02/1986, a seguito di domanda di condono presentata in data 13/12/1985
- CIA del 16/08/2011 per installazione di impianto di cogenerazione a biomassa;
- CIA del 12/09/2011 prot. 22909, per smaltimento amianto e realizzazione di impianto fotovoltaico;
- DIA 2012-133-1 del 30/03/2012, relativa alla nuova costruzione della cabina elettrica a servizio dell'impianto di cogenerazione a biomassa;
- Richiesta del 19/07/2012 per il certificato di agibilità della nuova cabina elettrica.

Sussistono difformità catastali. In particolare, con riferimento al capannone, non vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto. Si richiama la perizia a pagina 6.

Sussistono difformità edilizie. In particolare, la conformazione della cabina elettrica risulta differente dalla planimetria di cui alla DIA 2012-133-1. Sul punto si richiama la perizia integrativa a pagina 7.

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..

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal CTU emerge quanto segue.

Il Bene Comune Non Censibile, di cui al Foglio 49, Particella 42, Subalterno 1, risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio, costituita con scrittura privata autenticata Notaio Annalisa Cignetti del 21/06/2012, rep. 2087/1776 (trascritta in Ivrea in data 03/07/2012 ai nn. 4708/3958).

Il Foglio 49, Particella 42, Subalterno 4 risulta gravato da servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata Notaio Annalisa Cignetti del 21/06/2012, rep. 2087/1776 (trascritta in Ivrea in data 03/07/2012 ai nn. 4708/3958). Sul punto si richiama la perizia integrativa alle pagine 3, 7, 8 e 12.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU dà atto dell'esistenza di una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dagli atti non risulta che l'immobile sia dotato dell'attestato di certificazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base Lotto Primo: Euro 14.957,00= (quattordicimilanovecentocinquantesette/00);

Prezzo Base Lotto Quarto: Euro 103.725,00= (centotremilasettecentoventicinque/00)

2) Prezzo minimo Lotto Primo: Euro 11.217,75= (undicimiladuecentodiciassette/75); Prezzo minimo Lotto Quarto: Euro 77.793,75= (settantasettemilasettecentonovantatre/75);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Lotto Primo: Euro 500,00= (cinquecento/00); Lotto Quarto: Euro 2.000,00= (duemila/00);

4) Cauzione Lotto Primo: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto; Cauzione Lotto Quarto: pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;

5) Termine di presentazione delle offerte: **21 aprile 2026 ore 12.30;**

6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **22 aprile 2026 ore 10.30;**

7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 59 E 02008 30545 000106186379 - "ESEC. IMM.RE R.G.E. 160/2020 TRIB. IVREA" - Unicredit S.p.A.;

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 9) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **24 aprile 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **27 aprile 2026 ore 10.30.**

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 all'avvocato Donatella Rista (telefono 0125/63.59.36).

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). Il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente, a pena di inammissibilità dell'offerta.

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 altresì 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" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

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.

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 il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

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 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, nella misura del 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del

prezzo base dell'avviso) per il Lotto Primo e del 20% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) per il Lotto Quarto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 59 E 02008 30545 000106186379. 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 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 ristorno, 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea (i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale), 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.spazioaste.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 22 aprile 2026 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 24 aprile 2026 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 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. 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 definitiva all'udienza fissata al 27 aprile 2026 ore 10.30.

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 ESEC. IMM.RE R.G.E. 160/2020 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.

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

Insieme al 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 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.

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 assegno circolare intestato alla procedura ed 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 pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il Creditore fondiario a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 160/2020 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

È delegato custode l'avvocato Donatella Rista. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode, presso il proprio studio, in Ivrea (TO), Corso Massimo d'Azeglio n. 25, Telefono: 0125/635936 o il SERVIZIO CUSTODIE, in Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127 (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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.

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;
- 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 Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 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, 9 febbraio 2026

Il professionista delegato
avvocato Donatella Rista