

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE® RGE 180/2024  
AVVISO DI VENDITA  
LOTTO UNICO

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 180/2024, il professionista avv. Lorena MERITANO, delegato dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega del 30/05/2025,

ORDINA LA SEGUENTE VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente LOTTO e precisamente:

**LOTTO UNICO:**

Bene N° 1 – Appartamento (cat. A/4), ubicato a Settimo Torinese (TO), Via Vagliè n. 33, piano 2.

in PIENA PROPRIETÀ: appartamento (cat A/4) al secondo piano (terzo fuori terra) composto da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno ed un balcone, facente parte di un fabbricato elevato a tre piano fuori terra, oltre a sottotetto, il tutto nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Vagliè n. 33. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di antica edificazione, risalente al periodo preunitario ed è uno stabile a destinazione d'uso residenziale elevato a tre piano fuori terra oltre al piano sottotetto, privo di ascensore, composto da n. 6 appartamenti. L'accesso pedonale avviene dalla Via Vagliè n. 33 attraverso un portone comune che consente l'accesso al vano scala condominiale: antistante al fabbricato è presente uno spazio condominiale a cielo aperto con pavimentazione in asfalto, in parte adibito a posti auto. Sul lato e sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale lasciata a prato, oltre ad un basso fabbricato adibito a locali di deposito. La distribuzione in verticale avviene mediante scala interna: al piede della scala è presente un locale interrato adibito a cantina comune. La

struttura dell'edificio è costituita da murature portanti. La copertura del fabbricato risulta costituita da un tetto a falde con orditura in legno e manto discontinuo costituito da tegole marsigliesi. Il fabbricato è libero per tre lati, mentre per il restante lato risulta in aderenza/appoggio con altro fabbricato.

L'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento sopra descritto avviene dal pianerottolo condominiale. Le pareti interne presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato, salvo il bagno e la cucina che presentano una finitura superficiale di elementi in gres. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio anodizzato con vetro doppio.

Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio anodizzato.

Il bagno è dotato di un lavabo, bidet, vaso e doccia ed è presente un allaccio per lavatrice e vi è un sistema di aspirazione forzata dell'aria. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avvengono per mezzo di impianto autonomo alimentato a gas. Nei locali sono presenti dei radiatori in alluminio ed un termo-arredo in acciaio. Nel locale soggiorno con angolo cottura vi è la predisposizione per l'allacciamento di una stufa. Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Niccolò SERIONE, cui si rimanda per la lettura.

**N.B.** 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha i seguenti confini: vuoto su cortile comune per due lati, altra proprietà stesso stabile, vano scala condominiale, vuoto su cortile comune.

#### DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA CATASTALE

Da impianto meccanografico del 30/06/1987, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso: - al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6, via Vagliè n. 9, piano 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale 784 Lire.

Catasto fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) :

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	106	6		A4	2	4,5 vani	Totale: 62 mq; Totale escluse	223,11 €	2	

Mappali terreni correlati: foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), mappali 106 e 552.

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale si evidenzia che non sussiste la corrispondenza catastale; il perito ha registrato: presenza di difformità planimetriche nonché un'altezza libera dei locali inferiore a quella catastalmente riportata nella scheda catastale.

Il tutto come da elaborato peritale dell'arch. Niccolò SERIONE cui si rimanda per la lettura.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate all'art. 1 del Regolamento di Condominio del Dott. Oscar Sebastianelli Notaio in San Maurizio C.se (TO) del 02/10/1981, rep. 11433, racc. 253, registrato all'Ufficio dei Registri di Ciriè – Atti Pubblici – in data 15/10/1981 al n. 3668 che così recita: *“Sono comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i condomini dell'edificio in oggetto nelle proporzioni stabilite dalla colonna “A” della tabella pedissequa:*

– il suolo su cui sorge il fabbricato condominiale e il terreno circostante (salvo per quanto stabilito nello art. 2°);

– le strutture portanti, le fondazioni, le murature perimetrali, le reti di fognatura bianca e nera, i pozzi perdenti e quelli raccoglitori;

– il tetto, le murature esterne ed interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli lotti di divisori tra le contigue unità immobiliari che sono di proprietà comune dei condomini confinanti;

– gli atrii al piano terreno, le scale d'accesso, i pianerottoli di riposo con relativi serramenti e impianti di illuminazione;

– l'impianto dell'acqua, costituito da tutte le reti di distribuzione principale a partire dalla tubazione municipale di diramazione sino all'allacciamento ai locali di proprietà dei singoli condomini;

– le facciate e le balconate, solo per quanto concerne la simmetria e l'estetica del fabbricato;

– sono inoltre comuni tutti gli impianti, gli allacciamenti e le altre parti costitutive dell'edificio nonché le opere, le installazioni, e i manufatti che sono indispensabili all'uso comune e alla conservazione dell'edificio o considerati tali per legge e consuetudine.

– è infine comune la cantina nel sottoscala al piano terreno distinta con la lettera "a" nella planimetria allegata da adibire esclusivamente a deposito attrezzi e materiali di uso comune."

L'atto di provenienza in capo all'esecutato del bene oggetto di pignoramento riporta che "E' compresa nella vendita quota di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili proporzionale alle entità compravendute, quali risultano dal regolamento di condominio ed in particolare è compreso il diritto a parcheggiare un'auto nello spazio condominiale distinto con il numero "5" (cinque) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio infracitato nonché il diritto di uso esclusivo della superficie di sgombero anche essa condominiale distinta con la lettera "E" nella medesima planimetria e del sottotetto sovrastante l'alloggio". Il perito evidenzia che quanto riportato in precedenza viene inoltre indicato anche nel regolamento di condominio del fabbricato e che, in considerazione del pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezioni Unite (Cass. SS.UU. n. 28972 del 17/12/2020) e fatte salve differenti determinazioni, il diritto d'uso esclusivo su parti comuni non è opponibile a terzi.

#### SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'art. 2 del Regolamento di Condominio sopra citato riporta, a proposito delle servitù attive e passive, quanto segue: "Il presente Regolamento è vincolante

*all'osservanza da parte dei condomini, successori o aventi causa, alle seguenti norme: 1) l'area condominiale è soggetta alla servitù di passaggio carraio e veduta (...) a favore del terreno confinante, attualmente adibito in parte ad opificio produttivo e in parte a civile abitazione. Le servitù potranno essere esercitate nel modo e nei termini come lo sono state fino alla data del deposito del presente Regolamento. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie destinata a strada saranno suddivise al 50% tra il fondo servente e il 50% tra i fondi dominanti, in egual misura tra loro".*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona che non risulta gravata da usi civici e non vi sono vincoli di censo e livello.

REGOLARITA' EDILIZIA

**Si rimanda a tutto quanto indicato nell'elaborato peritale dell' Arch. Niccolò SERIONE sul punto Regolarità edilizia da pag. 11 a pag. 15.**

Come si evince dalla perizia a cui si rimanda:

-non sono presenti titoli abilitativi che abbiano previsto la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento o che abbiano legittimato la medesima;

-non sono presenti titoli edilizi che abbiano disciplinato interventi sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

la costruzione del fabbricato risale con ogni probabilità al periodo preunitario, ossia ante 1861.

Dalla planimetria catastale di primo impianto si evidenzia la presenza di alcune rilevanti carenze grafiche:

assenza dell'indicazione grafica delle aperture (finestre e portefinestre verso l'esterno);

in luogo dell'attuale bagno, era presente un disimpegno, verosimilmente in comune con l'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi;

l'unità immobiliare presentava tre camere ed una cucina, ed un'altezza libera pari a 2,40 metri.

In relazione a quanto rappresenta la planimetria catastale di primo impianto, considerandola quale unico documento amministrativo dal quale poter desumere lo stato legittimo del fabbricato, emergono le seguenti difformità:

il disimpegno comune alle unità immobiliari del secondo piano risulta essere stato diviso ed attribuito, per circa metà all'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

il balcone e la latrina presenti sul retro del fabbricato non risultano presenti, e la porta che ne consentiva l'accesso è stata mutata in finestra;

è stata demolita una tramezza interna che in precedeva separava l'attuale soggiorno con angolo cottura in due locali distinti;

è stato realizzato un balcone sull'affaccio principale del fabbricato;

l'altezza libera dei locali risulta pari a 2,37 metri e non pari a 2,40 metri, verosimilmente a causa della posa di una nuova finitura superficiale delle pavimentazioni senza aver rimosso quella preesistente.

Infine, non risultano presenti documenti che possano legittimare l'avvenuta realizzazione del basso fabbricato posto sul retro dell'edificio in corrispondenza delle aree che venivano individuate nel Regolamento di Condominio come superfici di sgombero.

Le difformità riscontrate tra l'esistente e lo stato legittimo, in sostanza, implicano sia modifiche interne all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (diversa distribuzione degli spazi interni), sia modifiche esterne al fabbricato (realizzazione e demolizione di balconi, differente conformazione delle aperture). Infine, la realizzazione del basso fabbricato presente sul retro dell'edificio risulta essere avvenuta verosimilmente senza opportuno titolo autorizzativo.

***Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed il fabbricato di cui fa parte***

Non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili; il basso fabbricato presente sul retro dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sanabile in quanto sia la sua altezza (circa 3,51 cm), sia la sua estensione superficiale (circa 64 mq), eccedono i limiti consentiti dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.. Trattandosi di basso fabbricato realizzato nell'area comune condominiale, in corrispondenza delle "superfici destinate a sgombero sulla parte retrostante il fabbricato" e concesse in uso esclusivo dei lotti ai quali sono state assegnati, occorrerà prevedere un intervento di rimessione in pristino attuato mediante demolizione del manufatto, coinvolgendo il condominio. I costi necessari per la demolizione del basso fabbricato vengono stimati dallo scrivente in complessivi 7,500,00 € (Euro settemilacinquecento/00) comprensivi di demolizione, carico delle macerie e conferimento delle medesime a discarica autorizzata. Tali costi, in considerazione del fatto che il manufatto giace su un area di proprietà comune tra tutti i condomini, vengono considerati da ripartirsi tra le varie proprietà in base alla tabella millesimale allegata al Regolamento di Condominio. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono 175 millesimi di proprietà; pertanto, la quota parte dei costi di demolizione del manufatto attribuibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento vengono stimati dallo scrivente in complessivi 1.312,50 € (Euro milletrecentododici/50).

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 1.500,00 € (euro millecinquacenti/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 1.032,00 (Euro milletrentadue/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Relativamente alle opere di carattere strutturale (balcone realizzato sull'affaccio principale del fabbricato) risulta necessario provvedere alla presentazione di una denuncia postuma da presentarsi congiuntamente alla sanatoria, previo sondaggio della struttura del balcone (intervento attuabile verosimilmente mediante modesti sondaggi e demolizioni localizzate), il cui costo è stato stimato in perizia in un importo pari a 1.000,00 € (Euro mille/00) oltre oneri di Legge. Occorrerà infine presentare una pra-

pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato in perizia in € 400,00 (Euro quattrocento/00) oltre oneri di Legge ed in € 70,00 (Euro settanta/00) quali diritti erariali.

Riassumendo i costi sono i seguenti:

- € 1.312,50 per la rimozione del basso fabbricato in lamiera;
- € 1.500,00 oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36 bis del D.P.R. 380/01;
- € 1.032,00 quale sanzione amministrativa minima;
- € 1.000,00 oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia tardiva delle strutture del balcone;
- € 400,00 oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- € 70,00 quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica Doc Fa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rimanda in ogni caso a quanto indicato dall'elaborato peritale dell' Arch. Niccolò SERIONE sul punto Regolarità edilizia da pag. 11 a pag. 15.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il P.R.G.C. vigente della Città di Settimo Torinese risulta essere stato approvato con le DCC n. 10 del 29/02/2024 e n. 18 del 28/03/2024 e pubblicato sul B.U.R. n. 24 del 13/06/2024.

### P.R.G.C.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea di tipo B ai sensi del D.M. 1444/68, corrispondenti al tessuto consolidato. L'edificio di via Vagliè civico 33 viene individuato, ai sensi degli articoli 25 e 26 delle N.T.A., facente parte del paesaggio urbano, ambito residenziale, tessuto consolidato. Ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. il fabbricato risulta riconducibile alla tipologia edilizia di impianto, definita come: edifici di origine rurale, normalmente integrati nel tessuto edilizio consolidato della città. Liberi sui quattro lati caratterizzati da un massimo di due piani e manica semplice normalmente compresa tra sei e otto metri. Sistema distributivo semplice con scala interna o a ballatoio. Tetto semplice a due falde, composizione della facciata semplice scandita dalla regolare partitura delle aperture.

Pericolosità geomorfologica L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in un'area individuata quale Sottoclasse IIIb2\* di pericolosità geomorfologica. Detta area corrisponde ad ambiti edificati.

**Si rinvia all'elaborato peritale dell' arch. Niccolò SERIONE da pag. 9 a pagina 11.**

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dal coniuge dell'esecutato. Si invita a prendere contatti con il Custode per ricevere aggiornamenti ed informazioni.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Risultano a carico del LOTTO UNICO le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Torino 2 il 29/04/2010 Reg. gen. 17146 - Reg. part. 3377 per il diritto di 1/1 di proprietà,
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Torino 2 il 07/11/2016 - Reg. gen. 43983 e Reg. part. 7992 per il diritto di 1/1 di proprietà,
- PIGNORAMENTO Trascritto a Torino 2 il 20/09/2024 Reg. gen. 38499 - Reg. part. 29108 per il diritto di 1/1 di proprietà,
- PIGNORAMENTO Trascritto a Torino 2 il 30/09/2024 Reg. Gen. 39544 e Reg. part. 29848 del 30/09/2024.

Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario.

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

La perizia riporta che sono presenti vincoli ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente:

- € 3.220,00 passività per spese ordinarie anche afferenti ad esercizi di anni precedenti
- € 7.916,42 per manutenzione straordinaria copertura fabbricato. Il pagamento era previsto in 11 rate mensili da € 659,00 a partire dal 15/09/2024 fino al 15/07/2025, nessuna delle quali è stata

corrisposta, oltre ad un'ultima rata prevista per il 15/08/2025 ancora da scadere d'importo pari ad € 667,42.

Preme comunque precisare che va applicato l'art. 63 delle disposizioni d'attuazione del c.c., cui si rimanda alla lettura. Si richiamano ancora le precisazioni riportate nella perizia dell'Arch. Niccolò SERIONE nel suo complesso ed in particolare per quanto riguarda le difformità catastali, edilizie, vincoli ed oneri condominiali.

∞∞∞∞

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1	PREZZO BASE LOTTO UNICO (con arrotondamento)	39.600,00 Trentanovemilaseicento/00
2	OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO	29.700,00 Ventinovemilasettecento/00
3	Aumenti minimi in caso di gara	1.000,00 Mille/00

1	CAUZIONE	<b>Almeno pari 10%</b> del prezzo offerto
2	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	<b>LUNEDI' 01.12.2025 h. 12,00</b>
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	<b>MARTEDI' 02.12.2025 h. 10,00</b> presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>MARTEDI' 02.12.2025 h. 10,00</b> al termine esame buste
5	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>GIOVEDI' 04.12.2025 h. 13,00</b> - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	<b>VENERDI' 05.12.2025 h. 10,00</b> giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN c.c. per deposito cauzione	<b>IT22Q0883301002000000012741</b>
8	Gestore della vendita telematica	<b>Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.</b>
9	Portale del gestore della vendita telematica	<a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>

12	vendita soggetta a imposta di registro
13	Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 degli immobili non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto

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

ooOoo

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Informazioni relativamente al presente avviso, al bene immobile, al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita e alle modalità di partecipazione potranno essere richieste al professionista delegato avv. Lorena MERITANO (telefono [338 6630031](tel:3386630031) - e-mail : [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it) ).

#### CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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

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

e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

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

#### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), 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](mailto: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.

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.

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 elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione 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 [ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 180/2024 TRIBUNALE IVREA](#), le cui coordinate IBAN sono: [IT 22Q088330100200000012741](#).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di 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 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](http://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](http://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 e, 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 elementi 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.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **02.12.2025 h. 10,00** al termine dell'esame delle offerte che inizierà alle **ore 10,00** e terminerà il giorno **04.12.2025 alle ore 13,00**- salvo auto-estensione; 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 giorno **05.12.2025 h. 10,00**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, FONDO SPESE E ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO – IMPORTANTE ADEMPIMENTO

Il residuo prezzo (SALDO) 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. 180/2024 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario **dovrà** produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO – *acquisire modello informazioni nel merito in tempo utile*).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo,

l'aggiudicatario deve versare il **FONDO PER LE SPESE** di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

**MUTUO FONDIARIO** – NB *ricorre la fattispecie nella presente vendita*

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

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare bancario non postale e NON TRASFERIBILE intestato ad [ESEC. IMM.RE R.G.E. 180/2024 TRIBUNALE IVREA](#) consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art 585 comma IV c.p.c., 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto avv. Lorena MERITANO, telefono 338 6630031. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, 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

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it);
- c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), a cura di Astalegale.net spa;
- d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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.

Torino/Ivrea, 15.09.2025



Il professionista delegato

avv. Lorena MERITANO

