

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 195/2024, il professionista avvocato Rachele Dulio, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 19/09/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Lanzo Torinese (TO) - via Umberto I nc. 36, piano 1

L'unità immobiliare risulta così composta:

Appartamento posto al primo piano (2° f.t.) di palazzina residenziale di complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto. L'unità staggita (con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi), accessibile dal piano cortile attraverso scala interna comune ad unica rampa rettilinea, risulta così composta: ingresso/soggiorno, cucina, camera, vano già adibito a bagno privo di sanitari, due balconi. Il balcone con affaccio sulla corte interna fronte sud-est è accessibile anche dal pianerottolo comune con unità attigua di proprietà terza. Alla data del sopralluogo i locali si palesano con lavori di manutenzione/ristrutturazione sospesi. L'edificio si palesa di remota edificazione (e comunque antecedente al 1955) ed è costituente, generalmente, la testata di nord-est di manica di costruzioni anch'esse residenziali avente direzione nord-est/sud-ovest, con affaccio su ampia corte interna comune ad altri fabbricati accessibile dalla via Umberto I. E' composto da cinque appartamenti ed un'attività commerciale (lavanderia a gettoni posta sottostante all'appartamento de quo); privo di ascensore, i livelli sono collegati da scala interna ad uniche rampe rettilinee. L'alloggio è allocato al numero civico 36 della via Umberto I, in zona prossima al centro dell'abitato con parcheggi pubblici lungo la stessa via Umberto e le piazze limitrofe; sono presenti nelle vicinanze attività commerciali, supermercato, bar, punti di ristoro, ufficio postale, istituti bancari, stazione ferroviaria. Il quadro D della nota di trascrizione di acquisto del bene del 13/08/1998 rg 28551 rp 20640 segnala la comproprietà con altro appartamento sito al medesimo piano di una porzione del balcone.

L'immobile risulta libero.

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.

La vendita non è soggetta ad iva.

COERENZE/CONFINI

- nord-est affaccio su area urbana F. 13 N. 77 sub. 10;
- sud-est affaccio su corte comune F. 13 N. 77 sub. 113;
- sud-ovest vano scala comune;
- nord-ovest affaccio su corte F. 13 N. 73.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Lanzo Torinese (TO) foglio 13 part. 77 sub. 11 Categoria A/3 classe 1 Consistenza 4 vani, superficie catastale 101 mq, rendita 247,90 € , piano 1

Alla pagina 9 della perizia emerge:

*“ Non sussiste corrispondenza catastale. La particella 77 del Foglio 13 del Catasto Fabbricati e' correlata al mappale 77 dello stesso Foglio 13 del Catasto Terreni (Ente Urbano) dalla superficie catastale di mq. 269. Con richiesta delli 12/01/2025 presso l'A.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali, l'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de qua, presentata il 20/08/1998, prot. llo C04537.1/1998, a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 2). Con stesso accertamento veniva estratto l'ultimo Elaborato Planimetrico agli atti delli 23/10/2009, prot. llo TO0727959,*

a firma del geom. **** Omissis **** (ALL. 3). In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo delli 12/02/2025 rispetto alla succitata planimetria catastale, non si evidenziano fondamentali discordanze planimetriche se non relative all'abbattimento parziale del tramezzo tra l'"ingresso" ed il "bagno" dovuto alle opere di manutenzione/ristrutturazione sospese. In ordine all'intestazione riportata in visura catastale l'Esperto espone che al rogito delli 07/08/1998, rep. 151695, notaio **** Omissis ****, interveniva il solo debitore sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale con il coniuge, sig.ra **** Omissis ****, appunto non intervenuta all'atto. La relativa nota di voltura riporta il solo nominativo del debitore esecutato, sig. **** Omissis ****, per la quota di proprietà pari al 100% (ALL. 1)"

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

Dalla pagina 15 della perizia emerge:

"Per la verifica dell'esistenza di pratiche edilizie, lo scrivente effettuava istanza di accesso agli atti il 28/02/2025 presso l'archivio comunale fornendo, per le ricerche del caso, i dati catastali e la cronistoria delle ditte proprietarie succedutesi nel tempo a decorrere dai proprietari fin dal 02/07/1970 sino ai debitori esecutati (si e' fatto impiego dei dati riscontrati nelle trascrizioni degli atti) - (ALL. 13). A seguito di solleciti mezzo PEC delli 09/04/2025 et 06/05/2025, con mail delli 10/05/2025, l'Ufficio Settore Territorio rispondeva che presso l'archivio risultavano essere esistenti solamente due incartamenti edilizi e, precisamente, il Nulla Osta n. 68/55 per la realizzazione di nuovo bagno (specificando che e' non era comprensibile a quale piano fosse riferito l'intervento - NDR: visionato l'incartamento e' credibile ipotizzare che trattasi di appartamento al piano secondo) ed il Nulla Osta n. 325/73 per la costruzione di un balcone al piano primo nell'alloggio de quo. A seguito di disamina degli stessi, l'Esperto riferisce quanto segue. Agli atti comunali, l'Ufficio Tecnico non ha reperito alcun incartamento inerente la costruzione dell'edificio (apparentemente avvenuta in epoca remota e comunque antecedente al 1955) e pratiche inerenti interessanti l'appartamento pignorato ad esclusione di: Nulla Osta n. 325/73 delli 18/02/1973 per "costruzione di un balcone". Richiedenti: ****Omissis **** in qualita' di proprietari del fabbricato in Condominio ubicato in via Umberto I n. 36, mappa F. 13 N. 77-485 (ALL. 16). Nell'atto di provenienza in capo ai debitori esecutati delli 07/08/1998 viene riportato che trattasi di edificio la cui costruzione e' avvenuta "ante 1967". Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unico incartamento edilizio agli atti del Comune di Lanzo Torinese corrispondente al Nulla Osta n. 325/1973 messo a disposizione

dello scrivente (ALL. 16). Detto incartamento e' inerente l'edificazione della balconata sul prospetto nord-est dell'alloggio pignorato; nell'elaborato grafico a firma del geom. **** Omissis **** del 19/12/1973, alla "PIANTA DEL PIANO PRIMO", e' rappresentato l'appartamento staggito composto da quattro vani comunicanti tra gli stessi senza alcun disimpegno e con porta d'ingresso laddove ad oggi, con affaccio sul pianerottolo, sono allocati i contatori dell'energia elettrica (lato sud-est verso corte interna). Per quanto riscontrato in loco dall'Esperto, si evidenziano le seguenti dissomiglianze rispetto al suddetto incartamento progettuale: a) rimodulazione degli spazi interni con creazione di unico vano "ingresso/soggiorno", "camera", "bagno", "cucina"; b) spostamento della porta d'ingresso con traslazione sulla parete avente affaccio sulla scala interna condominiale; c) realizzazione della balconata con profondita' di ca. cm. 90 in luogo dei previsti ml. 1,10. E' verosimile ipotizzare che detti interventi siano stati effettuati anticipatamente rispetto al rogito d'acquisto da parte dei debitori eseguiti delli 07/08/1998 poiche' la suddetta consistenza rilevata e' rappresentata nella planimetria catastale delli 20/08/1998 e precedente delli 08/04/1998. La rimodulazione dei vani, come ad oggi esistente, rispetta l'art. 5 del D.M. Sanita' 05/07/1977 in ordine all'esistenza del rapporto minimo di 1/8 tra la superficie pavimentata dei vani e la superficie finestrata apribile. Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potra' aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico (anche in ordine alle nuove disposizioni introdotte al T.U. dell'Edilizia dal D.L. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 (cd. "decreto Salvacasa") e relative tabelle per le oblazioni), si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal piu' probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificabile cautelativamente in €. 4.500 per oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali per pratica edilizia/strutturale in sanatoria. Eventuali importi superiori scaturenti dalle suddette voci - o da altre non ivi indicate potranno ritenersi gia' ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% applicato (vedasi Tabella "Abbattimenti"). Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potra' essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale."

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

DESTINAZIONE/ NORMATIVA URBANISTICA

Appartamento di categoria catastale A/3.

Il compendio staggito ricade in Area Ra - Centro Storico normato dall'art. 22/5 delle NTA. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Lanzo Torinese.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla perizia pagina 10 emerge che non risulterebbero esservi vincoli di carattere storico-artistico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, né dai rogiti di provenienza risultano altri vincoli, formalità ed oneri ad eccezione di quanto infra:

Dal rogito notaio dr -OMISSIS- del 07/08/1998, rep. 151695/19810 (all. 4 perizia), alla pagina 3, dal rigo 7, si legge: *"La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto rogito Notaio -OMISSIS- di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, registrato a Lanzo Torinese il 14 luglio 1970 al n. 1056. Salvo quanto precede, la presente vendita viene stipulata a corpo e non a misura con tutti gli annessi e pertinenze, diritti condominiali pro quota sulle parti comuni del fabbricato compreso il sottotetto, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni inerenti l'immobile in oggetto che viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...."*

Dalla nota di trascrizione del rogito Notaio -OMISSIS- di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, trascritto a Torino 2 ai numeri 33610/25441 del 20/07/1970 (all. 7 perizia), si legge:

- alla pagina 8 punto 4° *"Il vano scala al piano terreno (come attualmente trovasi) sarà comune a tutti gli acquirenti, le scale dal piano terreno al piano primo saranno comuni tra gli acquirenti del piano primo e secondo. Le scale dal piano primo al piano secondo saranno di esclusiva proprietà dell'acquirente del piano secondo. I signori coniugi -OMISSIS- avranno diritto di passaggio sulle scale predette esclusivamente per accedere al tetto del fabbricato, per installarvi antenne televisive e per i lavori di manutenzione delle medesime."*

- alla pagina 8 punto 5° *"Gli acquirenti dovranno accordarsi per la costruzione dell'impianto di riscaldamento, dandosi reciproco passaggio per le necessarie tubazioni."*

- alla pagina 10, punto 6° *"Le norme regolanti le servitù sul cortile comune e sui passaggi comuni e pozzo di acqua viva e di cui all'atto di divisione a rogito -OMISSIS- 24 novembre 1919 saranno pure osservate dagli"*

acquirenti, i quali inoltre avranno, tra loro, in comune il passaggio sito tra i due corpi di fabbricato acquistati." -

Il quadro D della nota di trascrizione di acquisto del bene staggito del 13/08/1998 rg 28551 rp 20640 segnala: “ All’immobile descritto nel quadro B spetta la comproprietà con altro appartamento sito al medesimo piano di una porzione del balcone”

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Dalla perizia emerge che l’edificio condominiale risulterebbe privo di amministratore al quale richiedere notizie in merito.

Non risulta trascritto alcun regolamento di condominio. A pagina 10 punto 8 della nota di trascrizione del rogito Notaio -OMISSIS- di Lanzo Torinese del 3 luglio 1970 rep. 11314/6041, trascritto a Torino 2 ai numeri 33610/25441 del 20/07/1970 (all. 7 alla perizia), si legge: “*Per le parti comuni dell’edificio suolo su cui sorge l’edificio, fondazioni, muri, maestri, volte, tetto, scale saranno osservate le norme fissate dagli articoli 1117 e segg. C.C.*”

Gravami e formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Torino 2 rg 28555 rp 5185 del 13/08/1998

Note: Dalla nota di iscrizione, alla Sezione C, si riscontra che la sig.ra **** Omissis **** risulta essere indicata quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

2) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Torino 2 rg 26721 rp 4662 del 28/06/2018, in rinnovazione all’ipoteca rg 28555 rp 5185 del 13/08/1998

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Torino 2 rg 28701 rp 21091 del 01/08/2012, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino in data 13/06/2012. Rep. 16188/ 2012.

Note: In esito ad accertamento presso la conservatoria dei RR.II. di Torino 2 è emerso che è possibile procedere a cancellazione della formalità in oggetto sia in forza di titolo originario del Tribunale di Torino sia tramite emanando decreto di trasferimento del Tribunale di Ivrea.

4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Torino 2 rg 1389 rp 204 del 15/01/2020, pubblico ufficiale: Tribunale ordinario di Torino in data 19/07/2019 Rep. 6996.

5) Pignoramento immobiliare trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Torino 2 rg

40102 rp 30253 del 03/10/2024, Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Ivrea, in data 03/09/2024, Rep. 5075.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE e non si è in grado di riferire se l'immobile sia dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 20.000,00**= (Euro ventimila/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 15.000,00**= (Euro quindicimila/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 500,00** (Euro cinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **02/02/2026 ore 12,00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **03/02/2026 ore 10,15**; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT81J0326830370052244255500**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **05/02/2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **06/02/2026 ore 10,15**.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista

delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Rachele Dulio (telefono 011/9109068 – email: racheledulio@gmail.com).

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, con precisazione che la detta procura andrà allegata all'offerta telematica.

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).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (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. 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 195/2024, le cui coordinate IBAN sono: IT81J0326830370052244255500.

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

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati 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 03/02/2026 alle ore 10,15 e terminerà il giorno 05/02/2026 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 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 06/02/2026 ore 10,15.

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 a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 195/2024 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

all'art. 587 c.p.c.

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

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, 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 omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti *ex* art. 587 c.p.c.

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

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

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di

cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 195/2024 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 4° 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE srl, telefono 011/4731714 -email: immobiliari@ivgpiemonte.it. 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 saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 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 a cura di Astalegale.net;
- 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 e www.idealista.it (del Gruppo Ebay); 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 e www.reteaste.tv.
- 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.

Chivasso, 08/11/2025

Il professionista delegato

avvocato Rachele Dulio