

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 216/2024, il professionista avvocato Sara Fonte, delegato dal G.E. dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 27/06/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

In piena proprietà nel Comune di OGLIANICO (TO), Corso Vittorio Emanuele n°2 ed in particolare i seguenti immobili (fabbricati e terreni):

- **Piano seminterrato (beni n°1-3)** – Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2, composti da 3 cantine (di cui una murata), una serra, una taverna, un locale di sgombero, un bagno di servizio ricavano nel sottoscala, un locale tecnico e un magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati:

- BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 – part 498
- BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3

- **Piano terra (beni n°1-2-3)** - Unità immobiliari ubicate a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2, composti da 8 locali un servizio igienico ed un piccolo terrazzo

Identificato al catasto Fabbricati:

- BENE n°1: foglio 5, part 495, sub 1 graffata con part 495 sub 5 – part 498
- BENE n°2: foglio 5, part 495, sub 2;
- BENE n°3: foglio 5, part 390 graffata con part 495, sub 3

- **Piano primo (bene n°4)** - Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2, composta da 5 locali ed un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati:

- **Terreni (Beni 5-6-7-8-9-10)** – Terreni ubicati a Oglianico (TO) – Corso vittorio Emanuele n°2.

Identificati al Catasto Terreni nel modo seguente:

- BENE n°5: foglio 5, part 494

- BENE n°6: foglio 5, part 601

- BENE n°7: foglio 5, part 602

- BENE n°8: foglio 5, part 603

- BENE n°9: foglio 5, part 604

- BENE n°10: foglio 5, part 605

L'immobile della presente esecuzione è una villa storica di prestigio disposta su più livelli, ciascuno articolato in diverse unità immobiliari. L'intera proprietà è immersa in un parco con caratteristiche storiche di rilievo, arricchito da una piscina e completato da due fabbricati accessori adibiti ad autorimesse. L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in ferro battuto e sagomato, inserito all'interno di un portale in muratura con recinzione in mattoni. Percorrendo un viale caratterizzato da vegetazione mista spontanea e ornamentale, si accede all'edificio che si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il piano seminterrato si compone di più locali. All'ingresso si trovano, in posizione frontale, le scale di collegamento al piano superiore; lateralmente, due vani sottoscala, di cui uno adibito a servizio igienico. Sul lato destro, si collocano due cantine tra loro comunicanti, con pavimentazione in ciottolato e soffittature a volta a botte, interamente intonacate. Sul lato sinistro è ubicata una taverna con pavimentazione in ceramica e soffitto con volte in mattoni a vista. Il locale è dotato di sistema di riscaldamento mediante camino a legna e radiatori in ghisa. Arredato con mobili in legno, presenta due nicchie ricavate nella muratura in pietra della parete centrale, illuminate da faretti integrati che completano l'illuminazione principale dell'ambiente. Gran parte delle pareti necessitano di manutenzione in quanto appaiono ammalorate. Ad esso è collegato un locale uso sgombero. Il piano seminterrato si completa con tre ulteriori locali accessibili dall'esterno: un magazzino, un locale tecnico e un terzo ambiente denominato "serra", destinato

presumibilmente al ricovero di piante. Mediante una scala in pietra si accede al piano superiore, composto da vari ambienti. Sul lato sinistro si sviluppa un corridoio che conduce a una sala nobile. Alla sala nobile si collegano ulteriori due ambienti. Il primo è un cucinino leggermente rialzato, il secondo locale è un'altra sala nobile, con caratteristiche analoghe alla precedente. Di fronte si trova il servizio igienico dotato di vasca da bagno, interamente rivestito con piastrelle in ceramica. È presente un boiler per l'ACS e un radiatore in ghisa per il riscaldamento. Al fondo del corridoio si accede ad altri due locali. Il primo è adibito a zona stireria il secondo locale è una saletta dotata di una porta-finestra con antoni in legno massello, affacciata su un terrazzo di circa 7 mq. Sul lato destro del pianerottolo, si trovano due saloni con soffitti a volta nobile e pareti dipinte. Dallo studio si accede all'ultima zona del piano, composta da tre locali e un bagno di servizio. Uno di questi ambienti è verandato, con struttura in ferro e affaccio su una porzione di giardino ad uso esclusivo, eventualmente accessibile anche in modo indipendente. Utilizzando le scale in pietra, che caratterizzano tutto il vano scale, si accede all'ultimo piano. Lungo il corridoio si sviluppano i vari ambienti distinti in tre camere, un servizio igienico dotato sia di vasca da bagno che di doccia, cucina abitabile e salotto. Una delle zone dell'abitazione di pregio architettonico è il vano scala, realizzato in muratura, con sviluppo su pianta rettangolare. L'intera struttura è sorretta da quattro colonne a tutta altezza e coperta da soffitti voltati. La scala è articolata in rampe e pianerottoli che seguono l'impronta della base rettangolare. Al centro, a protezione del vuoto verticale, sono presenti ringhiere in ferro dalle linee semplici.

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, sebbene datato. L'impianto, pur essendo operativo, non risulta adeguato agli standard normativi attuali e presenta caratteristiche tecniche che ne rendono opportuna una revisione generale e un intervento di manutenzione, anche in ottica di sicurezza e di efficienza energetica. L'impianto termico, disposto nel locale tecnico al piano terra, è composto da una caldaia di tipo tradizionale a gas, collegata ad un bollitore per l'ACS. Pertanto, **non vi sono certificazioni relative agli impianti in essere.**

La proprietà è completata da un parco adiacente all'immobile di circa 2.400 mq, impostato secondo i criteri del giardino all'italiana. Alla data attuale, il parco necessita di un intervento di manutenzione e recupero che ripristini la chiarezza delle geometrie originarie e l'impianto formale tipico del giardino all'italiana, valorizzando allo stesso tempo gli elementi storici e architettonici esistenti. Nella zona sud del parco è ubicata una piscina interrata pertinenziale

all'abitazione. L'impianto ha forma rettangolare, con dimensioni di circa 4,00 x 8,50 m. La vasca presenta un accenno di gradinata sul lato corto, a tutto sesto, che facilita l'accesso in acqua e conferisce un carattere più decorativo alla struttura. È inoltre dotata di mini-fossa, che consente di ottenere una profondità variabile da 1,20 m a 1,80 m. Lungo il confine orientale del Parco è situato un basso fabbricato destinato a rimessa per autoveicoli. L'immobile si presenta in condizioni conservative discrete, pur richiedendo interventi di manutenzione ordinaria per garantirne la piena funzionalità.

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

BENE N° 1 – unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n° 2
Piano S1-T

L'appartamento confina:

- A Nord con altra proprietà
- A Sud con viale comune
- A Est con Corso Vittorio Emanuele
- A Ovest con medesima proprietà

BENE N° 2 – unita' immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n° 2
PIANO T

L'appartamento confina:

- A Nord con altra proprietà

- A Sud con viale comune

- A Est con medesima proprietà

- A Ovest con medesima proprietà

BENE N. 3 – unita' immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2

Piano S1-T

L'appartamento confina:

- A Nord con medesima proprietà

- A Sud con medesima proprietà

- A Est con viale comune

- A Ovest con altra proprietà

BENE N° 4 – unita' immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2

Piano 1

L'appartamento confina:

- A Nord con altra proprietà.

- A Sud, Est ed Ovest con medesima proprietà.

BENI N° 5-6-7-8-9-10 - TERRENI UBICATI A OGLIANICO (TO) – CORSO VITTORIO

EMANUELE N°2 – CENSITI AL FOGLIO 5, PART 494, 601, 602, 603, 604, 605

I terreni oggetto di pignoramento confinano nel modo seguente:

- la part 494 confina a Nord e a Ovest con altra proprietà, a Sud e ad Est con medesima proprietà;

- la part 601 confina a Nord e a Est con medesima proprietà mentre a Sud e a Ovest con altra proprietà;

- Le part 602, 603 e 604 confinano a Nord, Est e Ovest con medesima proprietà e a Sud con altra proprietà;

- La part 605 confina a Nord e a Ovest con medesima proprietà e a Sud e a Est con altre proprietà.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

Oglianico (TO):

- **Bene n° 1** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
Piano S1-T – Censito al Foglio 5, part 495, sub 1 graffato part 495 sub 5 e con part 498, categoria A3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 210,20 €
- **Bene n° 2** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2
Piano T - Censito al Foglio 5, part 495, sub 2, categoria A4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 63,27 € , sup. totale 76 mq.
- **Bene n° 3** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2
Piano S1-T - Censito al Foglio 5, part 495, sub 3 graffato al foglio 5, part 390, categoria A4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 132,47 €, sup. totale 124 mq.
- **Bene n° 4** – Unità immobiliare ubicata a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele, n°2
Piano 1 - Censito al Foglio 5, part 495, sub 4, cat. A4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 151,84 €, sup. tot. 150 mq.
- **Bene n° 5** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 – Censito al Foglio 5, part 494, categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 2,03 €, reddito agrario 1,85 €, sup. cat. 179 mq.
- **Bene n° 6** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 601 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 4,72 €, reddito agrario 4,29 €, sup. cat. 415 mq.
- **Bene n° 7** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 602 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 9,29 €, reddito agrario 8,45 €, sup. cat. 818 mq.
- **Bene n° 8** – Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 603 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 0,86 €, reddito agrario 0,79 €, sup. cat. 86 mq.
- **Bene n° 9** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 604 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 1,73 €, reddito agrario 1,57 €, sup. cat. 152 mq.
- **Bene n° 10** - Terreno ubicato a Oglianico (TO) – Corso Vittorio Emanuele n°2 - Censito al Foglio 5, part 605 categoria seminativo irriguo arborato, classe 1, reddito dominicale 1,59 €, reddito agrario 1,45 €, sup. cat. 140 mq.

Vi è poi un bene comune ovvero un lungo viale identificato al foglio 5 part. 493 come Ente Urbano.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A seguito di Accesso agli Atti effettuato dal Perito presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 28.02.2025 il Perito ha analizzato le seguenti pratiche edilizie:

- n°44 del 02/08/1984 data del permesso 05/10/1984 Agnetis Loredana "Revisione tetto e ribassamento solai" (Registro 1978-1990 Autorizzazioni non soggette a concessione edilizia);
- n°31 del 19/09/1987 data del permesso 03/10/1987 "Manutenzione e revisione straordinaria tetto casa" (Registro 1978-1990 Autorizzazioni non soggette a concessione edilizia);
- n°38 del 19/09/1987 data del permesso 13/10/1987 "Ristrutturazione tettoia e basso fabbricato esistente" (Registro concessioni edilizie 1978-1990)
- n°5 del 06/03/2005 P.618 "Costruzione Piscina" - Rilascio concessione 12/05/2005 (Registro concessioni edilizie 2002 - 2007).

In occasione del secondo sopralluogo, effettuato in data 18/04/2025, è stata eseguita da parte del Perito la verifica di conformità tra lo stato di fatto dell'immobile, le concessioni edilizie depositate e le planimetrie catastali.

Dall'analisi è emersa una generale conformità tra lo stato attuale e la documentazione edilizia e catastale, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, quali:

- nel piano seminterrato, all'interno della seconda cantina, risulta murata una porta che probabilmente consentiva l'accesso a un locale adiacente, come riportato nella planimetria allegata alla perizia;
- nel piano terra, la presenza di una porta tra la sala e lo studio, nonché di una seconda apertura tra la sala 'rossa' e la camera 'blu', entrambe non indicate nella documentazione planimetrica disponibile;
- al piano primo, secondo quanto risulta dalla planimetria catastale, il bagno risulterebbe servito da una finestra esterna e una interna; tuttavia, allo stato di fatto, la finestra interna non è presente.

Il Perito precisa che, poiché le opere oggetto della presente istanza sono riconducibili a lievi irregolarità edilizie, che non comportano incremento di volumetria né mutamento della destinazione d'uso, le stesse risultano sanabili ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b) del D.P.R. 380/2001 *"Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in*

sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”

Trattandosi di lievi irregolarità, senza aumento di volumetria e conformi alla normativa, le opere sono sanabili, ma sono soggette a una sanzione pecuniaria:

1. Se l'intervento è conforme sia alla normativa urbanistica che edilizia (cioè, non ci sono violazioni sostanziali), la sanzione va da:
 - € 516,00 a € 5.164,00
2. Se c'è un aumento del valore venale dell'immobile per effetto dell'opera, la sanzione è:
 - pari al doppio dell'aumento di valore (stimato dall'Agenzia delle Entrate)
 - con un minimo di € 1.032,00 e un massimo di € 10.328,00

Come specificato dal Perito, la determinazione finale dell'importo spetta comunque al responsabile del procedimento presso il Comune.

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..

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, ai sensi del PRGC del comune di Oglianico (TO) è individuato all'interno della zona CS3-tessuto storico diradato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

beni N°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 ubicati in oglianico (TO) in corso vittorio emanuele n°2

Esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino/2 risulta che gli immobili in oggetto risultano le presenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto il 21/10/2024

Reg. gen. 42692 - Reg. part. 32113

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta il 26/11/2018

Reg. gen.47969 - Reg. part.8691

- **IPOTECA CONC. AMMINISTR/RISCOSSIONE**

Iscritta il 17/06/2024

Reg. gen.25437 - Reg. part.3945

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste attestato di prestazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 450.720,00= (Euro quattrocentocinquantamilasettecentoventi/00);
- 2) Offerta minima: Euro 338.040,00= (Euro trecentotrentottomilaquaranta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 5.000,00 = (Euro cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 03/03/2026 ore 12:00.
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 04/03/2026 ore 11:00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 71 J 02008 30545 000107340726.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie In linea 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: 06/03/2026 ore 13:00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 09/03/2026 ore 11,00.

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 Sara Fonte (telefono 334/6897118).

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.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia

della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso lo studio dello stesso in Ivrea (TO) Via G. Di Vittorio n. 4, come da autorizzazione del G.E.

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@giustiziacerit.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 attestati 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 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 R.G.E. 216/2024 TRIB DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono: IT 71 J 02008 30545 000107340726.

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 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

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 04/03/2026 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 06/03/2026 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 09/03/2026 ore 11:00.

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

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E. 216/2024 TRIB DI IVREA 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.*, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista

per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Nel caso in cui, entro il predetto termine, non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° c. c.p.c, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà una nuova vendita, ai sensi e per gli effetti 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.

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 precedente 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 ESEC. IMM.RE R.G.E. 216/2024 TRIB DI IVREA 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

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino IFIR Piemonte s.r.l. con sede in Torino STRADA SETTIMO 399/15 (tel. 011/4731714, fax 0114730562; e-mail: immobiliari@ifir.it, sito web www.torino.astagiudiziaria.com). 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 vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegal.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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

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

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Professionista delegato avv. Sara Fonte, in Ivrea, Via di Vittorio 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, 11 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avvocato Sara Fonte

