

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 226/2023 riunita alla N. 133/2024, il professionista dott.ssa Maurizia Mussatti, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino, delegata dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 28 marzo 2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

SULL'OFFERTA PIU' ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI.

Per il giorno 16 settembre 2025 ore 11:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. www.astetelematiche.it, della piena proprietà dei seguenti beni immobili in quattro lotti distinti e precisamente:

LOTTO UNO

Nel **Comune di Rivarolo Canavese (TO) - Via Maurizio Farina n. 88**

Appartamento al piano secondo (3° p.f.t.) composto da ingresso, soggiorno con cucinino, servizio igienico, due camere e due balconi di cui uno aggettante verso la via e l'altro verso il cortile interno, al piano interrato locale cantina (Bene N° 1 in perizia).

COERENZE

L'appartamento confina con: vano scala B, ascensore, altro alloggio del piano, vuoto su via Farina, altro alloggio del piano, vuoto su cortile.

La cantina al piano interrato confina con: corridoio comune, altra cantina, via Farina, altre due cantine.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rivarolo Canavese:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	258	18		A2	1	4,5 vani	84 mq	418,33 €	S1-2	

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria catastale riporta alcune discordanze, principalmente dovute al diverso metodo di rilevamento e precisione attuali rispetto al passato. Viene inoltre indicata una altezza interna dei locali pari a mt 2,90 contro i 2,96 circa rilevati in loco. Anche l'indirizzo via Malgrà n. 88 riportato sulla visura non è corretto, in quanto il bene risulta essere posto in via Maurizio Farina n. 88.

Per tutto quanto sopra indicato dovranno essere presentate apposite pratiche catastali di rettifica, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500,00.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,96 m	2
Cantina	10,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,20 mq		

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, ai sensi degli articoli 3 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come risulta dalla perizia di stima, il CTU dà atto di quanto segue:

“Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in particolare con riferimento agli elaborati grafici originari del 1963. Per quanto riguarda l'alloggio si evidenzia che vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, balconi, ecc., ed in particolare nell'altezza interna (2,90 in progetto- 2,96 circa reale). Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.”. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ha destinazione residenziale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non ci sono vincoli né servitù.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata risulta dotato di attestato o certificato di qualificazione energetica e precisamente: Bene in classe F - Codice identificativo 2019-200193-0168, valido fino all'11/12/2029, tecnico redattore Capostagno Fabio.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare deve ritenersi libera ai fini della vendita e verrà consegnata all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

LOTTO DUE

Nel **Comune di Rivarolo Canavese (TO) - Via Recrosio n. 16**

Appartamento al piano primo (2° p.f.t.) composto da ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, ripostiglio e balcone, balconcino al corrispondente pianerottolo di riposo della scala prospettante il cortile; al piano seminterrato locale cantina (Bene N° 2 in perizia).

COERENZE

L'appartamento confina con: altro alloggio del piano, vuoto su via Recrosio, altro alloggio del piano, ascensore e vano scala.

La cantina al piano interrato confina con: l'intercapedine verso i garages, altra cantina, corridoio comune, via Micono.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rivarolo Canavese:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	735	14		A2	1	3,5 vani	61 mq	325,37 €	S1-1	

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria catastale riporta alcune discordanze, principalmente dovute al diverso metodo di rilevamento e precisione attuali rispetto al passato. Viene inoltre indicata una altezza interna dei locali pari a mt 3,00 contro i 2,94 circa rilevati in loco.

Per tutto quanto sopra indicato dovranno essere presentate apposite pratiche catastali di rettifica, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500,00.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,94 m	1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1
Cantina	3,80 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				63,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,30 mq		

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, ai sensi degli articoli 3 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come risulta dalla perizia di stima, il CTU dà atto di quanto segue:

“Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti. Per quanto riguarda l'alloggio si evidenzia che vi sono in via generale, alcune lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, balconi, ecc., ed in particolare nell'altezza interna (3,00 in progetto- 2,94 circa reale). Le opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 34-ter o 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.”. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ha destinazione residenziale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non ci sono vincoli né servitù.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata risulta dotato di attestato o certificato di qualificazione energetica e precisamente: Bene in classe D - Codice identificativo 2024-107020-0196, valido fino al 30/12/2034, tecnico redattore Arch. Giulia Casale.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare deve ritenersi libera ai fini della vendita e verrà consegnata all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO TRE

Nel Comune di Aglié (TO) - Via Cascine Viacurba n. 21

Compendio immobiliare costituito da un cascinale distinto in varie unità immobiliari di cui due abitazioni e altre ad uso pertinenziale (tre tettoie, un'autorimessa, due depositi), oltre ad androne carraio e cortili comuni e precisamente:

Bene N° 3 in perizia **Appartamento** disposto su due piani oltre al piano sottotetto così composto: al piano terreno (1° p.f.t.), cucina/soggiorno e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) sottotetto non abitabile.

Bene N° 4 in perizia **Appartamento** disposto su due piani oltre al piano sottotetto così composto: al piano terreno (1° p.f.t.) cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e cantina; al piano primo (2° p.f.t.) due camere, ripostiglio, servizio igienico, altro ripostiglio separato dal vano scala e tratto di balcone; al piano secondo (3° p.f.t.) disimpegno e sottotetto non abitabile.

Bene N° 5 in perizia **Autorimessa** posta al P.T. di fatto ampio locale adiacente al Bene N° 6 in perizia dal quale non risulta separato in alcun modo.

Bene N° 6 in perizia **Deposito** posto al P.T. adiacente al Bene N° 6 in perizia dal quale non risulta separato in alcun modo oltre a locale sottotetto al piano primo accessibile solo con scala a pioli.

Bene N° 7 in perizia **Tettoia.**

Bene N° 8 in perizia **Tettoia.**

Bene N° 9 in perizia **Deposito** posto al P.T. con soprastante sottotetto accessibile con scala a pioli, posto al piano primo, costituente di fatto una classica travata aperta, oltre a piccolo edificio adibito a deposito.

Bene N° 10 in perizia **Tettoia.**

Bene N° 11 in perizia **Ente comune** non censibile: corte e androne carraio.

Bene N° 12 in perizia **Ente comune** non censibile: porzione di corte retrostante alle abitazioni, destinata a prato e priva di recinzione.

Bene N° 13 in perizia **Ente Urbano** della superficie di mq 989

COERENZE

L'intero complesso immobiliare confina con la via a due lati, i mappali nn. 138 – 139 - 116 del Foglio 51.

Di seguito i confini delle singole unità immobiliari:

Bene N° 3 in perizia confina con la corte comune n. 56 sub.3, con l'abitazione n. 56 sub. 2, con la corte retrostante n. 56 sub. 8 e con la via, tutte del Foglio 51.

Bene N° 4 in perizia confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 4 e 7, la corte retrostante n. 56 sub.8, l'abitazione n. 56 sub. 1, tutte del Foglio 51.

Bene N° 5 in perizia confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 5 e 7, l'abitazione n. 56 sub. 2, tutte del Foglio 51.

Bene N° 6 in perizia confina con la corte comune n. 56 sub. 3, le U.I. n. 56 subb. 9 – 7 - 4 e con proprietà di terzi, tutte del Foglio 51.

Bene N° 7 in perizia confina con la via, proprietà di terzi, le U.I. n. 56 subb. 9 - 5, la corte e l'androne comune n. 56 sub. 3, tutti del Foglio 51.

Bene N° 8 in perizia confina con le U.I. n. 56 subb. 4 - 5, proprietà di terzi, la corte n. 56 sub. 8, l'abitazione n. 56 sub.2, tutti del Foglio 51.

Bene N° 9 in perizia confina ad ovest con le U.I. n. 56 subb. 5 - 6, proprietà di terzi, le U.I. n. 56 sub. 5, la corte n. 56 sub. 3, tutte del Foglio 51. la porzione ad est confina con la U.I. n. 56 sub.10, la corte n. 56 sub. 3 a due lati, la via, tutte del Foglio 51.

Bene N° 10 in perizia confina con la via, l'androne e la corte comune n. 56 sub. 3, la U.I. n. 56 sub. 9 (parte), del Foglio 51.

DATI CATASTALI

Bene N° 3 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	1		A3	1	5 vani	131 mq	219,49 €	T-1-2	

Bene N° 4 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	2		A3	1	5,5 vani	189 mq	241,44 €	T-1-2	

Bene N° 5 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	4		C6	2	26	31 mq	94 €	T	

Bene N° 6 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	5		C2	U	70	76 mq	101,23 €	T-1	

Bene N° 7 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	6		C7	U	72	85 mq	85,53 €	T	

Bene N° 8 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	7		C7	U	71	78 mq	84,34 €	T	

Bene N° 9 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	9		C2	U	97	107 mq	140,27 €	T-1	

Bene N° 10 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Aglié:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	56	10		C7	U	34	39 mq	40,39 €	T	

Per tutte le suddette unità immobiliari: Bene N° 1 Bene N° 2 Bene N° 3 Bene N° 4 Bene N° 5 Bene N° 6 Bene N° 7 Bene N° 8 Bene N° 9 Bene N° 10 il perito evidenzia che la planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, come meglio illustrato nel prosieguo.

Bene N° 13 in perizia

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Terreni del Comune di Aglié:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	56				ENTE URBANO		989 mq			

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza delle unità immobiliari:

Bene N° 3 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,60 m	T
Cantina	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	3,00 m	T
Abitazione	51,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Sottotetto non abitabile	35,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,10 mq		

Bene N° 4 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,80 m	T
Cantina	5,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,08 m	T
Abitazione	64,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Sottotetto	30,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	2,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				200,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,25 mq		

Bene N° 5 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

Bene N° 6 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	40,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,60 m	T
Deposito	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,60 m	T
Sottotetto	60,00 mq	68,00 mq	0,25	17,00 mq	3,75 m	L
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

Bene N° 7 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	72,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

Bene N° 8 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	71,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

Bene N° 9 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	58,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,65 m	T
Deposito	16,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,70 m	T
Sottotetto	59,00 mq	63,00 mq	0,25	15,75 mq	4,50 m	L
Totale superficie convenzionale:				95,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,25 mq		

Bene N° 10 in perizia

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	32,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	989,00 mq	989,00 mq	1	989,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				989,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				989,00 mq		

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, si dà atto, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le irregolarità accuratamente descritte nella perizia di stima del C.T.U. cui si rimanda:

“parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 24519 del 2022. Le altre porzioni del fabbricato residenziale, se non sanabili potrebbero forse accedere alla cd fiscalizzazione, prevista dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 s.m.i., mentre la tettoia sub. 7, allo stato attuale non parrebbe sanabile. Gli immobili sono inoltre sottoposti al vincolo così detto Galassino, per cui la sanatoria richiede sia il parere della Commissione Locale per il paesaggio, che il parere di accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, ma andrà accertata l'epoca di edificazione, che si presume sia precedente all'apposizione del vincolo.”. Inoltre:

“Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 3.200 (400 € per ogni U.I.).”.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili hanno destinazione residenziale.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Bene N° 3 in perizia

Il sub. 1 ha il diritto di passaggio sull'atrio, sul vano scale, su tratto di balcone al P1° e su disimpegno del P. 2° (sottotetto). Si precisa che poiché l'intero complesso verrà venduto come unico corpo, dette servitù potrebbero essere estinte.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare alcune delle unità immobiliari in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che le unità immobiliari sopraindicate non risulta siano dotate di attestato o certificato di qualificazione energetica e che l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Le unità immobiliari devono ritenersi libere ai fini della vendita e verranno consegnate all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

LOTTO QUATTRO

Nel **Comune di Frassineto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) s.n.**

Appartamento costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune, così composto: al piano terreno androne (portico) ed un locale ad uso cantina, al piano primo sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone.

COERENZE

L'unità immobiliare confina al piano terreno con la corte comune (sub.1), l'unità immobiliare. n. 584 sub. 3, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del Foglio 28; al piano primo confina con aria corte comune a due lati, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del Foglio 28. L'intero complesso immobiliare confina al C.T. con: il mappale n. 434, la strada comunale, il mappale n. 603, tutti del Foglio 28.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Frassineto:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	584	2		A2	1	4 vani	71 mq	299,55 €	T-1	

E al Catasto Terreni:

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	584				Ente Urbano		175 mq				

Il perito evidenzia che la planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,21 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Androne	8,00 mq	9,00 mq	0,33	2,97 mq	2,20 m	T
Cantina	15,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,47 mq		

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, si dà atto, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è antecedente al 01/09/1967 e che le irregolarità accuratamente descritte nella perizia di stima del C.T.U. cui si rimanda:

“parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36 bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022. Inoltre:

“Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500,00.”.

URBANISTICA

L'immobile ha destinazione residenziale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non ci sono vincoli né servitù.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata non risulta sia dotata di attestato o certificato di qualificazione

energetica e che l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare deve ritenersi libera ai fini della vendita e verrà consegnata all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

LOTTO CINQUE

Nel **Comune di Frassinetto (TO) - Borgata Puet (o Poetti) s.n.**

Appartamento costituito da due unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze, oltre a cortile comune, così composto: al piano terreno androne (portico), un locale ad uso cantina ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano secondo sala con cucinino, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone.

COERENZE

L'unità immobiliare confina al P.T. con: la corte comune (sub.1), l'U.I. n. 584 sub. 2, la strada comunale e proprietà di terzi, tutte del Foglio 28; al P.2° confina con: aria corte comune a due lati, la strada comunale e proprietà di terzi, del tutte del Foglio 28. L'intero complesso immobiliare confina al C.T. con: il mappale n. 434, la strada comunale, il mappale n. 603, tutti del Foglio 28.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Frassinetto:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	584	3		A2	1	4,5 vani	71 mq	336,99 €	T-1	

E al Catasto Terreni:

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	584				Ente Urbano		175 mq				

Il perito evidenzia che la planimetria catastale riporta alcune discordanze e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, successivamente alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,30 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Androne	8,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	2,20 m	T
Cantina e ripostiglio	18,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,90 mq		

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, si dà atto, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è antecedente al 01/09/1967 e che le irregolarità accuratamente descritte nella perizia di stima del C.T.U. cui si rimanda:

“parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36 bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022. Inoltre:

“Dal momento poi che la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 500,00.”.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ha destinazione residenziale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non ci sono vincoli né servitù.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare sopraindicata non risulta sia dotata di attestato o certificato di qualificazione energetica e che l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare deve ritenersi libera ai fini della vendita e verrà consegnata all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***

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 perizia di stima non segnala ulteriori irregolarità: in ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità non rilevate, mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive degli immobili.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO

Prezzo base: Euro 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 39.900,00 (trentanovemilanovecento/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 1.300,00 (milletrecento/00).

LOTTO DUE

Prezzo base: Euro 40.000,00 (quarantamila/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a €uro 30.000,00 (trentamila/00);

Aumenti minimi in caso di gara €uro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO TRE

Prezzo base: €uro 170.600,00 (centosettantamilaseicento/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a €uro 127.950,00 (centoventisettemilanovecentocinquanta/00);

Aumenti minimi in caso di gara €uro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO QUARTO

Prezzo base: €uro 40.750,00 (quarantamilasettecentocinquanta/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a €uro 30.560,00 (trentamilacinquecentosessanta/00);

Aumenti minimi in caso di gara €uro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO QUINTO

Prezzo base: €uro 41.000,00 (quarantunomila/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a €uro 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta/00);

Aumenti minimi in caso di gara €uro 1.000,00 (mille/00).

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per tutti i Lotti:

Termine di presentazione delle offerte: 15 settembre 2025 alle ore 12:30;

Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 16 settembre 2025 alle ore 11:30;

IBAN c.c. per deposito cauzione: IT17R0200801006000107279058;

Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 18 settembre 2025 alle ore 13:00 (salvo autoestensione);

**Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 19 settembre 2025
alle ore 12:00.**

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.

* * *

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 al professionista delegato, dott.ssa Maurizia Mussatti (telefono 011/54.44.56 cellulare 339/64.064.66).

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 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 sul conto corrente bancario intestato a **“E.I. 226/2023 Tribunale di Ivrea”** presso **Unicredit S.p.A.**, le cui coordinate IBAN sono: **IT17R0200801006000107279058**.

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 16 settembre 2025 alle ore 11:30 e terminerà il giorno 18 settembre 2025 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 19 settembre 2025 alle ore 12:00.

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 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 **"E.I. 226/2023 Tribunale 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).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 a **“E.I. 226/2023 Tribunale 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.

ANTIRICICLAGGIO

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).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia alla dott.ssa Maurizia Mussatti **telefono 011/54.44.56 cellulare 339/64.064.66 indirizzo e-mail maurizia.mussatti@virgilio.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 vendita;
- 2] 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;

3] 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;

4] 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).

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea lì 7 maggio 2025

Il professionista delegato
dott.ssa Maurizia Mussatti