

Avv. **MONICA DEFILIPPI**
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338/8947609

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 228/24 il professionista, avv. Monica Defilippi delegata dal G.E., dott. Augusto Salustri, con ordinanza di vendita del 9/05/25

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 9:45 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato industriale indipendente, dotato di blocco uffici su più livelli e alloggio del custode, completo di aree esterne esclusive, sito in Venaria Reale (TO), corso Cuneo n. 29.

Il compendio immobiliare posto in vendita è composto:

> al piano seminterrato (S1) da: disimpegno, saletta, ripostiglio, due locali deposito, ulteriore vano, centrale termica e archivio;

> al piano terreno (primo fuori terra) da: blocco uffici ingresso, cinque uffici di cui uno con servizio igienico, alloggio del custode costituito da ingresso, zona giorno con angolo cottura, bagno e due camere e capannone industriale costituito da unico ambiente di ampie dimensioni, completo di spogliatoio e servizio igienico;

> al piano primo (secondo fuori terra) da: disimpegno, sei uffici di dimensioni standard, servizi igienici e due locali ufficio di ampie dimensioni ricavati su zona soppalcata a sbalzo sul capannone industriale;

> al piano secondo (terzo fuori terra) da: disimpegno, tre uffici di dimensioni standard, servizio igienico, ripostiglio, un locale ufficio di ampie dimensioni e due balconi.

La proprietà è completata da area esterna pertinenziale ed esclusiva su tutti i lati, recintata e dotata di due cancelli carrai e un cancelletto pedonale affacciati su Corso Cuneo.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria (TO), come segue:

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Foglio 38, particella 287, sub 1 e 3 graffati, cat. D/1, corso Cuneo n. 27, Piano S1-T-1-2, rendita € 13.437,36;

Foglio 38, particella 287, sub 2, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani, superficie catastale 89 mq, corso Cuneo n. 27, Piano S1-T, € 482,89.

Il compendio immobiliare sorge su lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Veneria (TO) al Foglio 38, mappale 287, ente urbano.

COERENZE

Il compendio pignorato, incluse le aree esterne, è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: corso Cuneo, proprietà altrà ditta su tre lati (mapp. C.T. nn. 850, 140, 120, 37, 397, 357, 290 e 30).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Venaria Reale (TO), il perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Concessione edilizia n. 166 del 25/07/78, pratica edilizia n. 1414/1977, per costruzione fabbricato industriale uso stoccaggio merci e commerciale a 1 e 3 piani f.t. e recinzione, in corso Cuneo n. 29; il perito precisa che in calce alla concessione è presente annotazione in data 11/04/79 con la quale si dava atto della voltura del titolo abilitativo in capo all'odierna eseguita e la precisazione che la destinazione d'uso del costruendo stabile sarebbe stata "industriale" anziché quella originariamente indicata nella concessione;

> Concessione edilizia n. 453 dell'11/08/80, pratica edilizia n. 1765/1980, per variante in corso d'opera alla concessione n. 166/78, rilasciata all'odierna eseguita, in corso Cuneo n. 29;

> Concessione edilizia in sanatoria n. 170 del 22/01/97, per Condono ex L. n. 724/94, pratica Condono/2 n. 220, per sopralco ufficio e cambio d'uso da locale di servizio in ufficio, rilasciata all'odierna eseguita, in corso Cuneo n. 29;

> Denuncia inizio attività D.L. 495/96 prot. 18134 del 3/10/96 pratica edilizia n. 4046/96, per modifiche interne, presentata dall'odierna eseguita, in corso Cuneo; il CTU segnala un'errore di conservazione nell'archivio edilizio comunale in quanto il fascicolo digitale trasmesso dalla P.A. contiene l'elaborato grafico corretto mentre la Denuncia e l'allegata Relazione Tecnica sono relativi ad altro immobile, non oggetto di pignoramento;

Il perito rileva che è stata rintracciata Autorizzazione all'abitabilità-usabilità n. 710 del 30/03/87, rif. prat.ed. n. 1414-1765, rilasciata all'odierna eseguita, per l'immobile sito al civico n. 29 di corso Cuneo. Il CTU rileva, inoltre, che, in calce all'autorizzazione, vi è la

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

precisazione che il locale "mensa" indicato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi (C.E. 166/78 e 453/80) non potrà essere destinato a tale uso in quanto privo degli idonei requisiti.

Il perito rileva che il compendio immobiliare posto in vendita è sostanzialmente conforme, fatta eccezione per quanto di seguito indicato:

- 1) minime difformità interne nella distribuzione dei locali al piano seminterrato (sono state demolite le tramezzature interne a delimitazione del bagno e rimossi i sanitari);
- 2) presenza di tettoia aperta con struttura metallica addossata alla recinzione sui lati est e sud.

Il CTU evidenzia, inoltre, che la copertura della tettoia risulta realizzata con lastre in fibrocemento a base amiantifera (eternit); la debitrice eseguita forniva copia della relazione di Valutazione del rischio amianto e del degrado dei manufatti in fibrocemento, datata 14/01/24. Tale relazione evidenzia che, valutato lo stato del manufatto e l'indice di esposizione, alla data del 14/01/24 non era necessario intraprendere alcun intervento di bonifica, con unica prescrizione di procedere annualmente con la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dalla proprietà o dal responsabile dell'attività industriale svolta all'interno dello stabile.

Il perito evidenzia che alla luce di quanto sopra non ritiene necessario decurtare costi di bonifica in sede di valutazione del compendio pignorato.

Il CTU rileva di aver riscontrato una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle opere interne contemplate dall'ultima pratica edilizia rinvenuta (D.I.A. prot. 18134 del 3/10/96 pratica edilizia n. 4046/1996) e delle minime difformità interne al piano seminterrato evidenziate sopra.

Il perito evidenzia, inoltre, che le unità immobiliari poste in vendita nella sezione toponomastica riportano civico errato e, precisamente, 27 in luogo di 29.

Il CTU rileva che nella planimetria catastale del capannone industriale (sub 1 e 3 graffiati) è impropriamente rappresentata l'unità abitativa catastalmente censita a parte (sub 2).

Il perito evidenzia che le irregolarità suindicate al punto 1), fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, rientrano nella fattispecie delle modifiche interne e, pertanto, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. Il CTU quantifica i costi in circa € 1.000,00 di sanzione ed € 1.500,00, oltre accessori, per compensi professionali.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Il CTU, in merito alle irregolarità sopra indicate al punto 2) (tettoia esterna), considerata la natura e lo stato manutentivo del manufatto e l'effettivo valore di mercato dello stesso, ritiene che le operazioni ed i costi per la sua regolarizzazione siano anti-economiche e, conseguentemente, indica la necessità di procedere con la rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Il perito precisa che i lavori di rimozione e ripristino anzi descritti dovranno preventivamente essere comunicati alla P.A.; tale segnalazione potrà essere inserita nella pratica edilizia sopra descritta per la regolarizzazione dei rimanenti abusi.

Il CTU quantifica i costi per la demolizione e lo smaltimento in circa € 5.000,00.

Il perito rileva la necessità di procedere con la presentazione presso l'Agenda del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale (di entrambe le uu.ii.) per:

- sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica dei beni,
- rettifica toponomastica.

Il CTU quantifica i costi tecnici professionali in circa € 800,00, oltre accessori di legge, diritti ed anticipazioni.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 7, 15, 16, 17, 18 e 19.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare posto in vendita ricade, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, in area "Bp 2/3 – Area normativa totalmente o parzialmente edificata" e risulta interessato da:

- fascia di rispetto elettrodotti (al 48,5%);
- vincolo ENAC per restrizioni a superfici riflettenti (al 100%);
- vincolo ENAC di incompatibilità assoluta con impianti eolici (al 100%);

ed in classe di pericolosità geomorfologica "I", relativa a zone con pericolosità geomorfologica nulla o trascurabile.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 15.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Il perito evidenzia che nell'atto di provenienza in capo alla debitrice esecutata, con cui acquistava il terreno su cui sorge il compendio immobiliare posto in vendita, veniva precisato quanto segue:

> che la vendita era fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni venduti si trovavano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, fra le quali in atto è menzionata la servitù apparente di elettrodotto Enel corrente sul lato nord del lotto di terreno (verso c.so Cuneo);

e nel rispetto/attuazione delle seguenti Convenzioni:

> Convenzione urbanistica stipulata con atto rogito notaio Antonio M. Marocco del 10/04/75 trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 17/04/75 ai nn. 6169/7221;

> Nulla osta per l'autorizzazione alla lottizzazione con Decreto Regionale del 23/04/75;

> Convenzione con il Comune di Venaria Reale stipulata con atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 8/07/75 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 9/07/75 ai nn. 10035/11820.

In caso di esercizio di opzione IVA da parte della società esecutata, la vendita sarà soggetta all'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione; in difetto, la vendita sarà in regime naturale di esenzione IVA.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

STATO OCCUPAZIONALE

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

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

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 411.400,00;
- > offerta minima: € 308.550,00;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 5.000,00. 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;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 27/10/25 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 28/10/25 ore 9:45, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 28/10/25 ore 9:45;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 30/10/25 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 31/10/25 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT64G0200830545000107330160 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Es. Imm.re R.G 228/24 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- > referente della procedura: il professionista delegato.

In caso di esercizio di opzione IVA da parte della società esecutata, la vendita sarà soggetta all'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione; in difetto, la vendita sarà in regime naturale di esenzione IVA.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, recapito telefonico 338/8947609, email avvmonicadefilippi@gmail.com.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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).

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

camerale o altro documento equivalente da cui risulti 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 di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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 (TO), Via Cesare Pavese, 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero delle Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ e su quelli 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 devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia infomatica anche per immagine.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine 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 12:00 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 posta elettronica certificata 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 del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

VERSAMENTO 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 "Es. Imm.re R.G 228/24 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT64G0200830545000107330160.

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.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA ED 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 la predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni di gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

La gara che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 28/10/25 alle ore 9:45 e terminerà il giorno 30/10/25 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosidetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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.

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 per il giorno 31/10/25 alle ore 9:00.

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto di ogni anno).

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in un'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

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

intestato a “Es. Imm.re R.G 228/24 Trib di Ivrea” da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni e, nel ricorrerene dei presupposti, dell'Imposta sul valore aggiunto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 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 saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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 presso 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 ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà pagare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm.re R.G 228/24 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o del fondo spese per il trasferimento del bene e/o, nel ricorrerne dei presupposti, dell'Imposta sul valore aggiunto, 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

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia alla sottoscritta, avv. Monica Defilippi, con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, tel. 338/8947609, email avvmonicadefilippi@gmail.com, fax 0124/061080; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere formulata esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, 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 ed al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'aggiudicazione.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 4/07/25

Il Professionista Delegato,

avv. Monica Defilippi