

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 258/2024**, il sottoscritto **Avv. Marco ROMANO**, professionista delegato dal G.E. Dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 23 maggio 2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Che avrà luogo il giorno **28 (ventotto) ottobre 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **10:00 (dieci)** tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. "www.astetelematiche.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Silvio Gallina in data 12 maggio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio:

**LOTTO UNICO**

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **SAN RAFFAELE CIMENA (TO)**,

**Al civico n. 28 bis della via San Bernardo,**

**Abitazione unifamiliare (Villa), situata in zona collinare che si sviluppa su tre livelli**, dotata un lastrico solare attrezzato con una piscina e di altro ampio lastrico solare, attrezzato con area a barbecue, oltre a circostante area verde di pertinenza (il tutto entrostante ad area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di San Raffaele Cimena (TO) al foglio 16 con la particella 840, ente urbano di are 14,82 - già particelle 763 e 764 del foglio 16), così composta:

- Al piano terreno: ingresso su area giorno, cucina, vano disimpegno, servizio igienico e scala di collegamento sia al piano interrato sia al piano sottotetto;
- Al piano sottotetto: tre locali adibiti a camera da letto, un disimpegno, una cabina armadio ed un servizio igienico e balcone;
- Al piano interrato: due disimpegni, locale attrezzato a servizio igienico, locale attrezzato a cucina, locale adibito a studio, locale adibito a camera da letto, cantina, autorimessa, locale caldaia e intercapedine accessibile; altra ampia autorimessa in

separato corpo di fabbrica parzialmente interrato.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Silvio Gallina in data 12 maggio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

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

Unità abitativa (sub. 4): vista su verde pertinenziale esclusivo;

Autorimessa (sub. 5): sub. 4 e terrapieno, sub. 3;

Autorimessa (sub. 6): terrapieno, corte comune;

Ente urbano: foglio 16, particella 840: particelle 118, 117, 116, 108, 729, 731, 444 dello stesso foglio di mappa.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Raffaele Cimena (TO):

**Foglio 16, particella 840, sub. 4**, Via San Bernardo n. 28/BIS, Piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, vani 6, R.C. Euro 697,22;

**Foglio 16, particella 840, sub. 5**, Via San Bernardo n. 28/BIS, Piano S1, cat. C/6,

classe 3, mq. 29, R.C. Euro 136,29;

**Foglio 16, particella 840, sub. 6**, Via San Bernardo n. 28/BIS, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq. 80, R.C. Euro 375,98.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Silvio Gallina in data 12 maggio 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

#### Regolarità catastale

*Le u.i. oggetto di pignoramento sono regolarmente registrate presso l'Ufficio Catastale preposto.*

*A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi dichiarato e quello riscontrato in fase di sopralluogo si riporta tale quadro:*

- F. 16, P. 840, sub. 4 – piano interrato = difformità riscontrate nella distribuzione e destinazione d'uso di alcuni locali dichiarati [...];*
- F. 16, P. 840, sub. 4 – piano terreno = difformità parziale della destinazione d'uso esterna/area verde [...];*
- F. 16, P. 840, sub. 4 – piano sottotetto = difformità nella distribuzione e destinazione d'uso di alcuni locali dichiarati [...];*
- F. 16, P. 840, sub. 5 – autorimessa piano interrato = coerenza architettonica e d'uso [...];*
- F. 16, P. 840, sub. 6 – autorimessa interrata = coerenza architettonica e d'uso per la sola porzione interrata. Al piano di campagna del medesimo subalterno non si riscontra la dichiarazione della struttura definita "piscina" [...].*

*Tali difformità si considerano oggetto di valutazione al fine di considerarne la sanabilità.*

#### Individuazione su PRG Comunale

*Le u.i. in oggetto sono individuabili sul Piano Regolatore Generale Comunale vigente in zona CE2, riportante la destinazione d'uso ad area residenziale di espansione.*

#### Regolarità edilizia

*Da ricerche effettuate presso gli archivi urbanistici comunali le u.i. pignorate risultano essere state eseguite in parziale difformità dai progetti autorizzati [...].*

*L'esito della consultazione dei documenti edilizi, depositati presso l'Ufficio Comunale preposto e attinenti alla richiesta di agibilità degli stessi immobili oggetto di pignoramento, riporta tale quadro:*

*- F 16, P. 840, sub. 4 – assente;*

*- F. 16, P. 840, sub. 5 – assente;*

*- F. 16, P. 840, sub. 6 – presente (vedasi All. 04C – S.C.A. in D.I.A. 3/2015).*

*La richiesta di agibilità risulta essere stata presentata per il solo subalterno n° 6.*

#### *Rilievo dei luoghi*

*[...] La suddivisione interna dei locali è parzialmente difforme rispetto alle autorizzazioni urbanistiche depositate, e visionate, presso gli Uffici competenti, così come si riscontra una differente destinazione d'uso degli stessi rispetto alle dichiarazioni catastali registrate presso l'Ente competente: a tal proposito non sono state riscontrate autorizzazioni specifiche atte a supportare l'uso abitativo rilevato, salvo constatare come una clausola del Piano Regolatore Generale Comunale consenta la sola utilizzabilità dei piani adibiti a sottotetto. Nonostante questa clausola il servizio igienico non risulta autorizzato e si riscontra la presenza di un salto di quota, superato con un unico gradino, gemello di quello al piano terreno.*

*Al piano interrato si rileva una distribuzione interna dei locali parzialmente difforme rispetto alla situazione autorizzata: la presenza di un locale attrezzato a servizio igienico, un locale attrezzato a cucina e altri locali che, ad oggi, non sono riconducibili ad un "uso di sgombero" poiché dotati di tutti gli impianti civili. Tale modalità d'uso consente di rilevare la mancata garanzia di presenza di superfici aero-illuminanti adeguate ad un'eventuale richiesta di adattamento all'utilizzo abitativo dei locali.*

*La realizzazione del lastrico solare, ed annessa piscina, sul fronte ovest, così come la presenza di un volume adiacente l'edificio, adibito a legnaia, sul fronte est denotano uno stato di fatto dei luoghi esterni all'edificio difforme dai progetti municipali autorizzati e ai documenti registrati presso l'Ente catastale.*

*In particolar modo la piscina risulta essere pensile, poiché è situata sopra al tetto dell'autorimessa: ad essa non è riconducibile una pratica urbanistica e un'autorizzazione.*

*Il lastrico solare, sviluppato sul fronte est (a monte) dell'edificio residenziale, è stato oggetto di progetto concesso dall'Ente comunale.*

*Ad avviso dello Scrivente alcune difformità rilevate possono essere sottoposte ad azione di sanatoria mediante la redazione, protocollazione e autorizzazione di un'apposita pratica edilizia mentre altre, non sanabili, potrebbero necessitare di messa in pristino rispetto alla situazione di progetto autorizzata.*

*Procedendo con ordine sono state individuate almeno tre diverse situazioni di difformità e di relativa sanabilità:*

- 1. la piscina esterna;*
- 2. la legnaia esterna;*
- 3. una diversa ripartizione delle superfici interne;*
- 4. un differente utilizzo di alcuni locali interni.*

*A seguito di un confronto, ed una rapida analisi, delle sopra indicate questioni con il referente tecnico comunale si riassumono le criticità come di seguito:*

#### *1. La piscina esterna*

*La piscina esistente risulta essere, da un punto di vista dell'estradosso, al tempo stesso interrata e a raso pavimento rispetto al livello di terreno al piano terreno. Tuttavia, da un punto di vista strutturale, è pensile poiché è geometricamente collocata al di sopra della struttura interrata adibita ad autorimessa.*

*La realizzazione dell'autorimessa interrata (sub. 6) è stata autorizzata prevedendo un ricoprimento dell'estradosso di soletta di copertura mediante terreno e non con una piscina pensile adagiata su di esso. Ciò visto allo stato attuale è necessario una messa in pristino allo stato autorizzato poiché la piscina non risulta autorizzata e non sanabile, salvo che venga disposta una perizia specifica da parte di un Geologo e di un Architetto o Ingegnere*

strutturista. Successivamente si procede ad eseguire un collaudo statico comprendente prove invasive sulla struttura esistente. Alla luce di quanto indicato lo scrivente ritiene che la piscina non sia sanabile nel ragionevole dubbio per cui la struttura potrebbe risultare non idonea a sostenere l'enorme aggravio di peso collocato sul tetto.

## 2. La legnaia esterna

Essa costituisce un locale accessorio all'u.i. residenziale: il suo uso non è associabile ad un locale tecnico poiché sprovvista di attrezzatura idonea a tale uso. L'eventuale sanabilità dello stato d'uso, o la non sanabilità, dipenderebbe dalla sua inclusione nella superficie utile lorda di pavimento concessa dagli strumenti urbanistici vigenti. Poiché il volume in essere è escluso da quello concesso si dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi precedenti, mediante demolizione del fabbricato.

## 3. Diversa distribuzione dei locali interni

La diversa distribuzione dei locali interni è sanabile, previa verifica del rispetto dei requisiti minimi attinenti alle superfici aero-illuminanti (1/8 della s.l.p.), alle superfici di pavimento e alle altezze dei locali.

Stante tale premessa si riscontra:

- Piano interrato (sub. 4) – il requisito normativo attinente alla sussistenza della condizione di superficie aero-illuminante minima per i locali (D.P.R. 340/2001 e s.m.i.), vista la destinazione d'uso rilevata in fase di sopralluogo, non risulta soddisfatto. Si proceda alla messa in pristino dello stato dichiarato e autorizzato;

- Piano terreno (sub. 4) – i requisiti minimi, in base al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., non sono soddisfatti: la mancata sussistenza delle condizioni di regolarità urbanistica dei locali posti al piano sottotetto, rilevati in numero di tre camere e un servizio igienico (vedasi punto sottostante), determina la necessità di disporre di un locale ad uso "camera" al piano terreno. Si proceda alla messa in pristino dello stato dichiarato e autorizzato che già individuava il locale "camera" dove oggi si rileva il soggiorno;

- Piano sottotetto (sub. 4) - I requisiti normativi contenuti nel D.P.R. 380/2001, art. 23, c. 1-

quinques, aggiornato alla L. 105/2024 (Decreto "Salva Casa), consentono il mutamento di destinazione d'uso, con opere accessorie, a fronte della presentazione di una S.C.I.A. ordinaria in sanatoria presso l'Ente preposto. Al contempo la L.R. 16/2018, art. 6, c. 1 ("Norme per il recupero dei sottotetti") riporta come "Il recupero del piano sottotetto è consentito negli edifici esistenti .... per gli edifici realizzati dopo il 30/06/2003 il termine decorre dalla data di agibilità." Vista la mancata sussistenza di questa ultima condizione sull'u.i. in oggetto, in assenza di riscontro di agibilità sullo stesso, i requisiti normativi atti a consentire la sanabilità dello stato dei locali non sono soddisfatti. Si proceda alla messa in pristino dello stato dichiarato e autorizzato.

#### 4. Diverso utilizzo dei locali interni

L'utilizzo dei locali, diversamente da come autorizzato, comporta un cambio di destinazione d'uso: ciò deve essere oggetto di specifica pratica edilizia, previa verifica delle reali capacità edificatorie e delle relative destinazioni d'uso concesse a norma di legge. Ogni cambio di destinazione d'uso è oneroso e la sua valutazione economica dipende dalle superfici e/o dai volumi che vengono modificati. Visto quanto indicato al punto 3. non sussistono le condizioni per procedere a sanare lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo. Si proceda alla messa in pristino dello stato dichiarato e autorizzato. Per chiarezza, e impugnabilità della presente relazione, si detrae dal valore commerciale dell'edificio il costo per la messa in pristino dei locali.

#### Attestato di Prestazione Energetica

Le u.i. sono prive di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

#### Costi da sostenere per ottenere la regolarità edilizia/urbanistica e catastale

I costi per l'ottenimento della regolarità vanno suddivisi in:

1. pratiche edilizie atte alla messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzati;
2. pratiche di aggiornamento catastale;
3. opere edili necessarie, e quanto tecnicamente necessario, all'ottenimento della regolarità.

Il valore economico dei costi complessivi ammonta ad € 29.048,47.

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..

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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).

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 309.411,53 (trecentonovemilaquattrocentoundici/53)
- 2) Offerta minima: Euro 232.058,65 (duecentotrentaduemilacinquantotto/65)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: Termine di presentazione delle offerte: **27 (ventisette) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12:00 (dodici)**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **28 (ventotto) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10:00 (dieci);**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT31U0326822308052849972690 intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 258/24";**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **30 (trenta) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 13:00 (tredici) (salvo autoestensione);**

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **31 (trentuno) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10:00 (dieci).**

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 Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: [info@studiolegalemarcoromano.it](mailto:info@studiolegalemarcoromano.it)).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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 il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4 (DA INSERIRE eventualmente il diverso luogo autorizzato da G.E.).

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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

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

quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo

rispetto al termine fissato.

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata **tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 258/24", le cui coordinate IBAN sono IT31U0326822308052849972690;**

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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute

sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **28 (ventotto) ottobre 2025 (duemilaventicinque)** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e **terminerà il giorno 30 (trenta) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 13:00 (tredici)**; 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 31 (trentuno) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 10:00 (dieci).**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 258/24"** consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo,

l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espreso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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

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

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

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

### MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato,

unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 258/24" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c.,**

**verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato **Avv. Marco ROMANO** (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: [info@studiolegalemarcoromano.it](mailto:info@studiolegalemarcoromano.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, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

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

ooOoo

**DISPONE**

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

Ivrea, 10 giugno 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Marco ROMANO



