

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 281/2023 il sottoscritto **Avv. Marco ROMANO**, professionista delegato dal G.E. Dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 9 maggio 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Che avrà luogo il giorno **12 (dodici) maggio 2026 (duemilaventisei)** alle ore **9:30 (nove e trenta)** 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. Alberto Comerro in data 9 aprile 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO 6 (SEI)

**IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di CIRIÈ' (TO),
al civico n. 13 della Via Trivero,**

Facenti parte del complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse (entrostante ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 5 con la particella 888, ente urbano di are 23,03), le seguenti unità immobiliari:

- al piano primo, **ufficio** internamente allo stato rustico, composto da locale ad uso terziario, locale tecnico, antibagno, bagno e ripostiglio;
- al piano primo, **ufficio** internamente allo stato rustico, composto da locale ad uso terziario, antibagno, bagno e ripostiglio.

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

Ente urbano: particelle 980, 981, 984, 985, 986, 958, 642, 987, 988, 990 e 904 dello stesso foglio di mappa.

Ufficio: Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 238) e altra unità immobiliare (subalterno 237).

Ufficio: Altra unità immobiliare (subalterno 211), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 236) e altra unità immobiliare (subalterno 239).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ciriè (TO):

Foglio 5, particella 888, sub. 236 (già sub. 213), Via Pasquale Trivero n. 13, Scala D, Piano 1, cat. F/4;

Foglio 5, particella 888, sub. 237 (già sub. 213), Via Pasquale Trivero n. 13, Scala D, Piano 1, cat. F/4.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Alberto Comerro in data 9 aprile 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

Titoli abilitativi:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"

- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
- o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
- o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
- o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile [...]

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/STATO OCCUPATIVO

"I locali si presentano liberi da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere."

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

LOTTO 7 (SETTE)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di CIRIÉ' (TO),

al civico n. 13 della Via Trivero,

Facenti parte del complesso denominato "D'Oria", posto all'interno del più ampio comprensorio immobiliare "Ciriè 2000", costituito da 7 piani fuori terra (compresi i sottotetti al settimo piano fuori terra), oltre ad un piano interrato ad uso cantine ed autorimesse (entrostante ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 5 con la particella 888, ente urbano di are 23,03), le seguenti unità immobiliari:

- al piano primo, **ufficio** internamente allo stato rustico, composto da locale di ingresso, locale ad uso terziario, antibagno e bagno.

- al piano primo, **ufficio** internamente allo stato rustico, composto da locale ad uso terziario, antibagno e bagno.

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

Ente urbano: particelle 980, 981, 984, 985, 986, 958, 642, 987, 988, 990 e 904 dello stesso foglio di mappa.

Ufficio: Altra unità immobiliare (subalterno 236), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 239).

Ufficio: Altra unità immobiliare (subalterno 237), vano scala e ascensore, altra unità immobiliare (subalterno 238).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ciriè (TO):

Foglio 5, particella 888, sub. 238 (già sub. 213), Via Pasquale Trivero n. 13, Scala D, Piano 1, cat. F/4;

Foglio 5, particella 888, sub. 239 (già sub. 213), Via Pasquale Trivero n. 13, Scala D, Piano 1, cat. F/4.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Alberto Comerro in data 9 aprile 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

Titoli abilitativi:

- Prot. 523/2010 del 09.01.2006 DIA per "Opere di completamento"
o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 21.04.2012
o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 26.08.2016
o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 18.12.2017
- Prot. 86/2006 del 11.07.2006 Permesso di Costruire
o Comunicazione inizio lavori del 10.11.2006 n. 26770
- Prot. 43/2008 del 29.05.2008 Permesso di Costruire (variante al PdC 86/2006)
- Prot. 51/2010 del 09.07.2010 Permesso di Costruire
o Certificato di collaudo 26.06.2009 n. 60/06
o Comunicazione parziale di ultimazione lavori del 20.07.2010
- Prot. 13/306/18 del 26.03.2018 Agibilità parziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza catastale

Trattandosi di categoria F/4, in corso di definizione, non è presente la planimetria catastale dell'immobile [...]

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/STATO OCCUPATIVO

"I locali si presentano liberi da persone e cose, salvo qualche materiale di risulta o da cantiere."

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

LOTTE 6 e 7

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile si configura nella Destinazione Urbanistica "Tessuti per attività polifunzionali (TC5)" di cui si riporta estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione (art. 27):

"Art. 27 Tessuti per attività polifunzionali e commerciali (TC5)

1. Tessuti misti destinati a funzioni prevalentemente terziarie, di servizio alle imprese e alle persone (TC5) o a destinazione commerciale (TC5c), evidenziati nelle Tavole di Assetto urbanistico del Progetto Definitivo di PRG, con tipologie prevalentemente a padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni e caratterizzati da una media e bassa permeabilità del suolo.

2. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi - Nuova edificazione e completamento edilizio su lotto di completamento:

If = 1,00 mq/mq

Hmax = 2-3 piani o metri 12,00

Rc = 50%

Ip = 20%

A = 1 albero/200 mq di Sf potenziando i filari sui bordi interni dei lotti e lungo l'affaccio su via; Ar = 1 arbusto/100 mq di Sf

I Lotti di completamento eventualmente soggetti a permesso di costruire convenzionato, coerentemente con il disegno di PRG, devono cedere le aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde. Lo standard di aree per servizi dovrà essere equivalente all'80% della SIp delle

destinazioni terziarie o al 10% della superficie fondiaria delle destinazioni produttive; tali standard devono essere reperiti all'interno della superficie fondiaria (non influenzando tuttavia sull'applicazione dei parametri fondiari sopra riportati), ovvero all'esterno di questa, se così previsto con specifica indicazione della localizzazione dal PRG. Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati alle attività polifunzionali, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Slp esistente, con un massimo di 50 mq di Slp; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Su.

3. *Disciplina degli Usi:* - Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3, C3 e C7 (art 10 comma 9) - Usi regolati: U1/1, esclusivamente per l'alloggio del conduttore o del custode, nei limiti di 150 mq di Slp per ogni unità commerciale subordinatamente alla costituzione di vincolo pertinenziale, e U1/2 (esclusivamente per uso foresteria) nel limite del 20% della Slp.

4. Il rilascio di autorizzazioni commerciali è subordinato al rispetto del DC n. 23 del 23/6/2008 di Criteri commerciali e della DCR n. 563-13414 del 29/10/99 come modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012."

PARTI COMUNI

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che a ciascuna unità immobiliare oggetto di vendita spettano sulle parti del condominio denominato "Complesso D'Oria", che per legge, uso, destinazione e regolamento devono intendersi comuni.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.). (Si precisa che dette spese risultano dalla perizia del C.T.U. agli atti alla data di redazione della stessa e verranno aggiornate periodicamente a cura del professionista delegato che ne informerà gli eventuali acquirenti).

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base
Lotto 6 (sei) - Euro 66.937,50 (sessantaseimilanovecentotrentasette/50)
Lotto 7 (sette) - Euro 59.456,25 (cinquantanovemilaquattrocentocinquantasei/25)
- 2) Offerta minima
Lotto 6 (sei) - Euro 50.203,13 (sessantaseimilanovecentotrentasette/50)
Lotto 7 (sette) - Euro 44.592,19 (cinquantanovemilaquattrocentocinquantasei/25)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara
Lotto 6 (sei) - Euro 1.300,00 (milletrecento/00)
Lotto 7 (sette) - Euro 1.300,00 (milletrecento/00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **11 (undici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici)**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **12 (dodici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta)**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IBAN IT81V0326822311052692897090 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2023 RGE;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **14 (quattordici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **15 (quindici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).**

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).

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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle

vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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

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

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

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

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

Contenuto dell’offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2023 RGE", le cui coordinate IBAN sono: IT81V0326822311052692897090.

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

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

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite 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 12 (dodici)

maggio 2026 (duemilaventisei) nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 14 (quattordici) maggio 2026 (duemilaventisei) 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 15 (quindici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).

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 281/2023 RGE" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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

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

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

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

pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN

già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2023 RGE" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato **Avv. Marco ROMANO** (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: 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 e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

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

ooOoo

ASTE GIUDIZIARIE® 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, 3 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Marco ROMANO

