

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 38/2022 riunita alla N. 4/2023, il professionista dott.ssa Maurizia Mussatti, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino, delegata dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 22 giugno 2023 e successiva ordinanza di delega in data 24 gennaio 2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Ceres (TO) in Frazione Procaria n. 13/5.

In lotti distinti, n. 8 unità immobiliari, facenti parte di edificio residenziale, a quattro piani fuori terra, e per una porzione ad un piano seminterrato, oltre a ragioni di comproprietà del vano scala e dall'area cortilizia. pertinenziale.

La toponomastica catastale identifica i suddetti immobili con il civico 48.

LOTTO UNO

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno al piano terra, cantina al piano interrato.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 cortile comune sub 11.

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 1 | | A4 | 2 | 2.5 | 92 mq | 61,97 € | S-T | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 1 | 43,40 mq | 58,10 mq | 1,00 | 58,10 mq | 2,70 m | 1 |
| Cantina sub 1 | 41,60 mq | 57,80 mq | 0,20 | 11,56 mq | 2,10 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 69,66 mq | | |

LOTTO DUE

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 4

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 3 | | A4 | 2 | 2.5 | 76 mq | 61,97 € | 1 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 3 | 42,60 mq | 57,60 mq | 1,00 | 57,60 mq | 2,37 m | 1 |
| Balconi sub 3 | 2,80 mq | 2,80 mq | 0,25 | 0,70 mq | 2,37 m | 1 |
| Locale tecnico sub 3 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,37 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,50 mq | | |

LOTTO TRE

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 3

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 4 | | A4 | 2 | 2.5 | 90 mq | 61,97 € | 1 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 4 | 51,50 mq | 68,10 mq | 1,00 | 68,10 mq | 2,37 m | 1 |
| Balconi sub 4 | 2,80 mq | 2,80 mq | 0,25 | 0,70 mq | 2,37 m | 1 |
| Locale tecnico sub 4 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,37 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 69,00 mq | | |

LOTTO QUATTRO

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 6

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 5 | | A4 | 2 | 2.5 | 81 mq | 61,97 € | 2 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 5 | 42,60 mq | 57,60 mq | 1,00 | 57,60 mq | 2,37 m | 2 |
| Balconi sub 5 | 4,90 mq | 4,90 mq | 0,20 | 0,98 mq | 2,37 m | 2 |
| Locale tecnico sub 5 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,37 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,78 mq | | |

LOTTO CINQUE

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 5

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 6 | | A4 | 2 | 2.5 | 93 mq | 61,97 € | 2 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 6 | 51,50 mq | 68,10 mq | 1,00 | 68,10 mq | 2,37 m | 2 |
| Balconi sub 6 | 1,50 mq | 1,50 mq | 0,20 | 0,30 mq | 2,37 m | 2 |
| Locale tecnico sub 6 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,37 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 68,60 mq | | |

LOTTO SEI

L'unità immobiliare risulta così composta:

Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone.

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 8

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 7 | | A4 | 2 | 2.5 | 79 mq | 61,97 € | 3 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 7 | 42,60 mq | 57,60 mq | 1,00 | 57,60 mq | 2,63 m | 3 |
| Balconi sub 7 | 1,50 mq | 1,50 mq | 0,20 | 0,30 mq | 2,63 m | 3 |
| Locale tecnico sub 7 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,63 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,10 mq | | |

LOTTO SETTE

L'unità immobiliare risulta così composta:

N. 2 monolocali con camera e bagno, balcone

COERENZE

Vano scala comune sub 11 sub 7

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 8 | | A4 | 2 | 2.5 | 92 mq | 61,97 € | 3 | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione.

Ed evidenzia altresì che, il subalterno 8, risulta fisicamente suddiviso in due unità composte da una camera ed un bagno ciascuna.

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 8 | 50,90 mq | 68,10 mq | 1,00 | 68,10 mq | 2,63 m | 3 |
| Balconi sub 8 | 1,50 mq | 1,50 mq | 0,20 | 0,30 mq | 2,63 m | 3 |
| Locale tecnico sub 8 | 0,70 mq | 1,00 mq | 0,20 | 0,20 mq | 2,63 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 68,60 mq | | |

LOTTO OTTO

L'unità immobiliare risulta così composta:

Cucina, soggiorno, camera e bagno

Vano scala comune sub 11 cortile comune sub 11

DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 30 | 60 | 9 | | A4 | 2 | 2.5 | 63 mq | 61,97 € | T | |
| | 30 | 60 | 11 | | B.C.N.C. | | | | | T-1-2-3 | |

Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria depositata non corrisponde allo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di pratica di variazione

CONSISTENZA

Con riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare:

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione sub 9 | 54,90 mq | 73,40 mq | 1,00 | 73,40 mq | 2,70 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 73,40 mq | | |

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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ordine alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, si dà atto, ai sensi degli articoli 3 et 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che, come evidenziato nella perizia di stima del C.T.U., il fabbricato di cui fanno parte le 8 unità immobiliari, non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il C.T.U. evidenzia altresì che, a seguito di richiesta di accesso agli atti, presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres, sono state fornite le seguenti pratiche:

- pratica 133/89 del 19/07/1989 ad oggetto "realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con esecuzione di servizio igienico-sanitario da realizzarsi all'interno dell'unità immobiliare sita al piano terreno". A tale pratica è conseguito il rilascio di concessione edilizia n. 133/89 del 27/10/1989;
- pratica edilizia 16/05 del 30/06/2005 ad oggetto "realizzazione di otto bagni (servizi igienici) interni, realizzazione di manufatto in muratura a copertura delle canne fumarie e realizzazione di piccolo porticato sulla porta di ingresso allo stabile.". A tale pratica non è seguito il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo per mancata presentazione di documentazione;
- pratica edilizia 17/05 del 23/06/2005 ad oggetto "sostituzione faldali e grondaie del fabbricato, ritinteggiatura dell'intero fabbricato e smaltatura dei serramenti esterni.". A tale pratica non è seguito il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo.

Tuttavia il CTU dà atto che:

"Con riferimento alle pratiche sopra elencate, si rileva comunque la completa difformità relativa alle suddivisioni interne delle unità immobiliari ed alle parti esterne per quanto riguarda la realizzazione dei locali tecnici atti a contenere le caldaie per il riscaldamento. Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Come già specificato nella sezione "Dati catastali", sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali previa presentazione di pratiche di variazione.".

Il C.T.U. evidenzia poi che, fatta eccezione per l'unità al piano terra di cui al sub 9:

“All'interno, le unità immobiliari si presentano tutte, ad eccezione di quelle del piano terra, in uno stato conservativo scarso. Pur essendo evidente la realizzazione di opere di manutenzione/ristrutturazione di epoca recente delle singole unità immobiliari, sono mancanti le caldaie per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, i sanitari e la rubinetteria, i radiatori, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico.”.

Il CTU evidenzia infine che non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi per nessuna delle unità. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali previa presentazione di pratiche di variazione.

Pertanto il C.T.U. quantifica gli oneri da sostenersi dagli aggiudicatari per la regolarizzazione ed il completamento delle singole unità immobiliari:

- ✓ *Onere per la regolarizzazione urbanistica.* Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica come descritto precedentemente comprendono i diritti di presentazione della S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per €. 75,00 la sanzione amministrativa di €. 1.032,00 e le spese tecniche per la redazione della pratica pari a circa €. 1.500,00 e quindi per complessivi € 2.607,00 per ogni lotto.
- ✓ *Onere per la regolarizzazione catastale.* Gli oneri per la regolarizzazione catastale comprendono i diritti di presentazione della variazione catastale pari ad euro 50,00 per ogni unità immobiliare e le spese tecniche per la redazione della pratica per complessivi € 400,00 per ogni lotto.
- ✓ *Oneri per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica.* L'immobile non è dotato di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 500,00. Per ogni lotto
- ✓ *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, le unità si presentano prive di alcuni elementi necessari al loro utilizzo, (...), quali caldaie, sanitari, rubinetteria, componenti dell'impianto elettrico. Si provvede quindi alla determinazione del costo delle opere da eseguire per rendere commerciabili le suddette unità utilizzando il Prezziario della Regione Piemonte in edizione luglio 2022. Si precisa che i prezzi indicati sono comprensivi di IVA. Stima il valore complessivo dei lavori di completamento in complessivi €. 6.861,26 per ogni singolo lotto.

La perizia di stima non segnala ulteriori irregolarità: in ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali

irregolarità non rilevate, mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R.

06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive dell'immobile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti gli immobili hanno destinazione residenziale.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non ci sono vincoli né servitù.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO

Prezzo base: Euro 11.475,00 (undicimilaquattrocentosettantacinque/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 8.606,00 (ottomilaseicentosesci/00);

Aumenti minimi in caso di gara 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO DUE

Prezzo base: a Euro 9.745,00 (novemilasettecentoquarantacinque/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 7.309,00 (settemilatrecentonove/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO TRE

Prezzo base: Euro 12.319,00 (dodicimilatrecentodiciannove/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta

minima è pari a Euro 9.239,00 (novemiladuecentotrentanove/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO QUARTO

Prezzo base: Euro 10.252,00 (diecimiladuecentocinquantaquemila/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 7.689,00 (settemilaseicentoottantanove/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO QUINTO

Prezzo base: Euro 12.741,00 (dodicimilasettecentoquarantuno/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 9.556,00 (novemilacinquecentocinquantasei/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO SEI

Prezzo base: Euro 11.391,00 (undicimilatrecentonovantuno/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 8.543,00 (ottomilacinquecentoquarantatre/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO SETTE

Prezzo base: Euro 14.260,00 (quattordicimiladuecentosessanta/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 10.695,00 (diecimilaseicentonovantacinque/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 500,00 (cinquecento/00).

LOTTO OTTO

Prezzo base: Euro 14.681,00 (quattordicimilaseicentoottantuno/00);

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, pertanto l'offerta minima è pari a Euro 11.011,75 (undicimilaundici/00);

Aumenti minimi in caso di gara Euro 500,00 (cinquecento/00).

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

Per tutti i Lotti:

Termine di presentazione delle offerte: 9 febbraio 2026 alle ore 12:30;

Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 10 febbraio 2026 alle ore 11:30;

IBAN conto corrente per deposito cauzione: IT83M0200801006000106612866;

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

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

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 12 febbraio 2026 alle ore 13:00 (salvo autoestensione);

Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 13 febbraio 2026 alle ore 12:00.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta alla dott.ssa Maurizia Mussatti (telefono 011/54.44.56 cellulare 339/64.064.66).

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

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

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

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

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

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato **presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“E.I. 38/2022 Tribunale di Ivrea”** presso **Unicredit S.p.A.**, le cui coordinate IBAN sono: **IT83M0200801006000106612866**.

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

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

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”,

seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 11:30 e terminerà il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 13:00**, in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 13 febbraio 2026 alle ore 12:00.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"E.I. 38/2022 Tribunale di Ivrea"** consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

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

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

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

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

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

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

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

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

della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “E.I. 38/2022 Tribunale di Ivrea” consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL’ACQUISTO

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

CUSTODIA

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

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell’immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l’opzione “prenota visita immobile”, con l’inserimento dei dati richiesti.

Ove l’immobile sia occupato dal debitore, l’aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l’attuazione dell’ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, 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;

5] affisso in Comune (a cura del custode).

* * *

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, 13 novembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Maurizia Mussatti