

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA****R.G.E. n. 7/2023 GE dr.ssa Stefania FROJO****AVVISO DI VENDITA****TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO****LOTTO 1-2-3**

Il professionista avv. Lorena MERITANO delegato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Stefania FROJO ex art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **23.09.2025 h. 10,00** presso la sede dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea Via Cesare Pavese n. 4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, a seguito del completamento delle operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte

**NOTE comuni ai LOTTI 1,2,3**

I 3 LOTTI sono descritti in ogni loro parte nella perizia redatta dal CTU in atti reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti come indicati nel paragrafo afferente la pubblicità a pagg. 20 e 21.

La Perizia deve essere consultata attentamente dall'offerente che ne accetta integralmente il contenuto. Si fa espresso rinvio alla perizia anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, la continuità delle trascrizioni.

La vendita deve essere effettuata applicando il regime IVA (diversamente da quanto indicato in perizia) e, per chiarimenti, si invita a prendere contatti con il delegato.

In caso di offerta di un soggetto straniero (extracomunitario e/o appartenente alla UE) si invita a prendere contatti con il delegato prima di presentare l'offerta al fine di ricevere tutti i chiarimenti del caso.

## LOTTO 1

**Bene 1:** piena ed intera proprietà di cinque appartamenti ancora da ultimare in fabbricato a due piani f.t. ed uno interrato facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza La Corte" con accesso pedonale e carraio da Via Sottoboschi n. 4, situato nel Comune di Monteu da Po (TO), in Via Sottoboschi n. 4, piano S1-T-1.

## DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

I cinque appartamenti che compongono il Bene 1 sono accatastati come unità in corso di definizione e sono così suddivisi:

- Appartamento A: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera al piano terreno e cantina al piano interrato;
- Appartamento B: composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera al piano terreno e cantina al piano interrato;
- Appartamento C: composto da cucina-soggiorno al piano terreno, camera con bagno, disimpegno e balcone al primo piano, cantina al piano interrato. Il piano terreno e primo sono collegati da scala interna;
- Appartamento D: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, bagno e balcone al primo piano, cantina al piano interrato;
- Appartamento E: composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone al primo piano, cantina al piano interrato.

---

2

Gli Appartamenti D ed E accedono da scala comune.

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del comune di Monteu da Po (TO), ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

- Catasto Fabbricati,

Foglio 10, part. 824, sub 9 – 10 – 11 – 12 – 13 (alloggi F/4), Categoria F 4

Foglio 10, part. 824, sub 15 – 16 – 17 – 18 e 19 (cantine – F/4),

Foglio 10, part. 824, subb. 21-22 b.c.n.c. (vano scale appartamenti e cantine)

Foglio 10, part. 824 sub. 23 b.c.n.c.

*(precedentemente identificati con Catasto Fabbricati Foglio 10, part. 824, sub 3 e 8)*

Catasto Terreni

Foglio 10, part. 824 qualità Ente Urbano

*(precedentemente identificati Catasto Terreni Foglio 10, part. 824 qualità Ente Urbano).*

Le coerenze:

Il fabbricato confine a nord con la Via Sottoboschi, ad est con la particella n. 240 del foglio 10, a sud con cortile comune ad altre unità immobiliari della *Residenza La*

Corte, individuato al Fg. 10 part. 824 sub 23 e ad ovest con le part. 235 e 236 del fg. 10.

Tutte le unità immobiliari oggetto di vendita risultano allo stato grezzo. Sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e sono presenti i battuti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento; le stanze sono quasi tutte intonacate con serramenti esterni in legno con doppi vetri e persiane.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortile individuati al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub 23, nella scala di accesso con corridoio cantine individuata al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub. 22 e nella scala di collegamento dal piano terreno agli alloggi individuati dal Foglio 10 Part. 824 sub. 12 - 13, individuata al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub. 21.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

E' stata presentata una variazione DOCFA per frazionamento e fusione con cambio di destinazione prot. N.TO0045346 del 15 febbraio 2024. Per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione nella N.C.E.U. dovrà essere redatto un tipo mappale con un costo di circa euro 1.500,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE

3

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta libero.

#### STATO CONSERVAZIONE

Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione.

#### REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

L'immobile risulta regolare per la L. 47/85. La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione edilizio-concessoria sono state rilevate difformità consistenti, per il Lotto 1, nella diversa distribuzione di spazi interni, nello spostamento di alcune aperture fronte strada, nella differente realizzazione vano scala comune che accede solo dal cortile e nella diversa realizzazione dei balconi primo piano. Il piano cantinato previsto per tutto l'ingombro del fabbricato è stato realizzato solo nella porzione est. Rispetto al permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area del cortile comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a otto box auto, a

locale centrale termica e ripostiglio oltre sei cantine. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti. I costi per la pratica sono stimati in euro 5.000,00 oltre IVA ed accessori al netto dei diritti comunali e delle sanzioni.

Non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri.

L'immobile non è agibile; non esiste il certificato APE; non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14 settembre 1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

La ristrutturazione del compendio di cui fanno parte gli appartamenti del Lotto 1 oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13 ottobre 2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE.

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate in perizia, cui si rimanda per la lettura.

Tutto così come meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperta Geometra Paola DANIELE

*Iscrizioni :*

- *Ipoteca Volontaria da mutuo fondiario*

*Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 10/02/2011 ai numeri rg.5590/rp.1047.*

*Trascrizioni:*

- *Verbale di Pignoramento immobiliare*

*Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 25/02/2020 ai numeri rg.7074/rp.5012*

- *Verbale di Pignoramento immobiliare*

*Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 31/01/2023 ai numeri rg.4190/rp.3197*

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in

sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non sussistono diritti demaniali ed usi civici; il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli inerenti oneri, servitù e diritti

PROVENIENZA

Il predetto bene immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita rogito notaio Andrea DRAGONE in Santhià (VC), del 12.01.2010 rep. 2288, racc. 1771, trascritto presso la Conservatoria TO 2 in data 26.01.2010 ai numeri rg.3349/rp.2152.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL **LOTTO 1**

LOTTO 1	prezzo base d'asta	euro 74.000,00
Bene 1 descritto in perizia	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 55.500,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 2.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

5

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**IBAN per il deposito della cauzione** IT16R0883346820000000009475 intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 7/2023

**Gestore della vendita telematica** Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita** è il professionista delegato

**Custode Giudiziario** IFIR Piemonte IVG S.r.l.

**Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate,** entro le ore 12,00 del giorno 22.09.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Data, ora apertura buste ed esame offerte** 23.09.2025 h. 10,00.

**Data, ora inizio operazioni di vendita** 23.09.2025 h. 10,00.

**Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara** il 25.09.2025 h. 13,00 (salvo autoestensione).

**Data per le determinazioni finali sulle offerte** 26.09.2025 h.10,00

**Il pagamento del saldo e del fondo spese** deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

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.

**Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.**

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dell'ordinanza di vendita e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

6

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

E' altresì possibile **richiedere informazioni ed assistenza** sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea al piano terreno lato Procura della Repubblica, stanza n. 60 operativo il giovedì dalle h. 9,00 alle 11,30 o telefonando al 345-1762402 (per migliori informazioni visitare il sito del Tribunale di Ivrea). **Si invita comunque a consultare il sito internet del Tribunale per eventuali aggiornamenti dei recapiti telefonici e degli orari.**

∞ ∞ ∞

**Bene 2:** piena ed intera proprietà di due appartamenti ancora da ultimare in fabbricato a due piani f.t. facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza La Corte" con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, situato nel Comune di Monteu da Po (TO), in C.so Industria n. 27, piano T-1.

## DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

I due appartamenti che compongono il Bene 2 sono accatastati come unità in corso di definizione e sono così suddivisi:

- Appartamento F: composto da monolocale, bagno con antibagno al piano terreno;
- Appartamento G: composto da ingresso con scala di collegamento al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, n. 2 camere al piano primo e 2 balconi;

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del comune di Monteu da Po (TO), ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

## Catasto Fabbricati

- Foglio 10, part. 238, sub 1, graffato al Foglio 10, part. 824, sub 14 , Categoria F4, T-1
- Foglio 10, part. 238, sub. 2 Categoria F4, T
- Foglio 10, part. 824, sub 23 b.c.n.c.

*(precedentemente identificati catastalmente con Foglio 10, part. 824, sub 4 (parzialmente))*

## Catasto Terreni

- Foglio 10, part. 238
- Foglio 10 part. 824 Ente Urbano

*(precedentemente identificati catastalmente Foglio 10 part. 238)*

Le coerenze:

il fabbricato Lotto 2 confina a nord con le particelle n. 235 e 237 del foglio 10, a est con cortile comune ad altre unità immobiliari della Residenza La Corte, individuato al CEU dal sub. 23 e altra unità immobiliare distinta dal sub. 20, a sud con la particella n. 785 del Foglio 10 e ad ovest con il Corso Industria.

Tutte le unità immobiliari oggetto di vendita risultano allo stato grezzo. Sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e sono presenti i battuti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento; le stanze sono quasi tutte intonacate con serramenti esterni in legno con doppi vetri e persiane.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortile individuati al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub 23.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

E' stata presentata una variazione DOCFA per frazionamento e fusione con cambio di destinazione prot. N.TO0045346 del 15 febbraio 2024. Per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione nella N.C.E.U. dovrà essere redatto un tipo mappale con un costo di circa € 1500,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta libero.

## STATO CONSERVAZIONE

Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione.

## REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile risulta regolare per la L. 47/85. La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione edilizio-concessoria sono state rilevate difformità consistenti, per il Lotto 2, nella diversa distribuzione di spazi interni del piano terreno, con cambio destinazione d'uso da attività commerciale a monolocale abitativo e nella non realizzazione del piano interrato sottostante. Rispetto al permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area del cortile comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a otto box auto, a locale centrale termica e ripostiglio oltre sei cantine. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti. I costi per la pratica sono stimati in € 5.000,00 oltre IVA ed accessori al netto dei diritti comunali e delle sanzioni.

Non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri.

L'immobile non è agibile; non esiste il certificato APE; non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14 settembre 1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

La ristrutturazione del compendio di cui fanno parte gli appartamenti del Lotto 2 oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13 ottobre 2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE.

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate in perizia, cui si rimanda per la lettura.

Tutto così come meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperta Geometra Paola DANIELE

*Iscrizioni :*

- Ipoteca Volontaria da mutuo fondiario

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 10/02/2011 ai numeri r.g.5590/r.p.1047.

*Trascrizioni:*

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 25/02/2020 ai numeri rg.7074/rp.5012

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 31/01/2023 ai numeri rg.4190/rp.3197

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

#### DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non sussistono diritti demaniali ed usi civici; il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli inerenti oneri, servitù e diritti

PROVENIENZA

Il predetto bene immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita rogito notaio Andrea DRAGONE in Santhià (VC), del 12.01.2010 rep. 2288, racc. 1771, trascritto presso la Conservatoria TO 2 in data 26.01.2010 ai numeri 3349/2152.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL **LOTTO 2**

LOTTO 2	prezzo base d'asta	euro 24.000,00
Bene 2 descritto in perizia	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 18.000,00
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 1.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

∞ ∞ ∞

PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA TELEMATICA

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**IBAN per il deposito della cauzione** IT16R0883346820000000009475 intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 7/2023

**Gestore della vendita telematica** Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

10

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita** è il professionista delegato

**Custode Giudiziario** IFIR Piemonte IVG S.r.l.

**Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate,** entro le ore 12,00 del giorno 22.09.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Data, ora apertura buste ed esame offerte** 23.09.2025 h. 10,00.

**Data, ora inizio operazioni di vendita** 23.09.2025 h. 10,00

**Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara** il 25.09.2025 h. 13,00 (salvo autoestensione).

**Data per le determinazioni finali sulle offerte** 26.09.2025 h.10,00

**Il pagamento del saldo e del fondo spese** deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

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.

**Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.**

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dell'ordinanza di vendita e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

E' altresì possibile **richiedere informazioni ed assistenza** sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea al piano terreno lato Procura della Repubblica, stanza n. 60 operativo il giovedì dalle h. 9,00 alle 11,30 o telefonando al 345-1762402 (per migliori informazioni visitare il sito del Tribunale di Ivrea). **Si invita comunque a consultare il sito internet del Tribunale per eventuali aggiornamenti dei recapiti telefonici e degli orari.**

#### LOTTO 3

**Bene 3:** fabbricato commerciale ancora da ultimare progettato come ristorante in fabbricato a due piani f.t. facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale e commerciale denominato "Residenza La Corte" con accesso pedonale e carraio da Corso Industria n. 27, situato nel Comune di Monteu da Po (TO), in C.so Industria n. 27, piano T-1.

DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE

Il fabbricato commerciale è composto da: bar con sala da pranzo, n. 2 bagni con antibagno, n. 2 spogliatoi personale, ripostiglio, cucina e dispensa oltre a centrale termica al piano terreno; altra sala da pranzo, locale servizi con antilocale ripostiglio oltre a terrazzo coperto e porzione di sottotetto al piano primo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio è ubicato in zona residenziale centrale "B1" del comune di Monteu da Po (TO), ed è identificato catastalmente all' N.C.E.U. come segue:

#### Catasto Fabbricati

- Foglio 10, part. 824, sub 20, Categoria F4, T-1
- Foglio 10, part. 824, sub. 23 b.c.n.c.  
*(precedentemente identificati catastalmente con Foglio 10, part. 824, sub 4 (parzialmente) 5 – 6)*

#### Catasto Terreni

- Foglio 10, part. 824 Ente Urbano  
*(precedentemente identificati catastalmente con Catasto Terreni Foglio 10 Part. 824 Ente Urbano)*

#### Le coerenze:

il fabbricato Lotto 3 confina a nord con cortile comune ad altre unità immobiliari della Residenza La Corte, individuato al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub. 23, ad est con la particella n. 240 del foglio 10, a sud con le particelle n. 785 e 767 del Foglio 10 e ad ovest con androne carraio comune individuato dal Foglio 10 part. 824 sub. 23 e con alloggio distinto dal Foglio n. 10 part. 238 sub. 1 e part. 824 sub. 14 graffati.

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta allo stato grezzo. Sono stati realizzati gli impianti elettrico ed idrico e sono presenti i battuti propedeutici alla posa dei pannelli radianti del riscaldamento; le stanze sono quasi tutte intonacate con serramenti esterni in alluminio con doppi vetri.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni del compendio consistono negli androni carrai e nell'area cortile individuati al CEU dal Foglio 10 part. 824 sub 23.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi sono dei riallineamenti delle intestazioni catastali che dovranno essere eseguiti prima del trasferimento del bene con eventuali oneri a carico dell'aggiudicatario. Per ulteriori informazioni si prega di prendere contatti con il delegato.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

E' stata presentata una variazione DOCFA per frazionamento e fusione con cambio di destinazione prot. N.TO0045346 del 15 febbraio 2024. Per il corretto inserimento dei fabbricati oggetto di esecuzione nella N.C.E.U. dovrà essere redatto un tipo mappale con un costo di circa € 1.500,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si presenta libero.

#### STATO CONSERVAZIONE

Gli appartamenti sono allo stato grezzo ed attualmente in buono stato di conservazione.

#### REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile risulta regolare per la L. 47/85. La costruzione è antecedente al 1 settembre 1967.

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione edilizio-concessoria sono state rilevate difformità consistenti, per il Lotto 3, nella diversa realizzazione del perimetro esterno del fabbricato lato cortile, con modifica di alcune aperture esterne e diversa distribuzione spazi interni piano terreno. Rispetto al permesso di costruire rilasciato non è stato realizzato il piano interrato sotto l'area del cortile comune e sotto i fabbricati dei tre lotti che doveva essere destinato a otto box auto, a locale centrale termica e ripostiglio oltre sei cantine. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un permesso a costruire in sanatoria che comprenda i tre lotti. I costi per la pratica sono stimati in € 5.000,00 oltre IVA ed accessori al netto dei diritti comunali e delle sanzioni.

Non sono presenti vincoli artistici, storici e alberghieri.

L'immobile non è agibile; non esiste il certificato APE; non esiste la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 148-13810 del 14 settembre 1987 in zona "Zr1", zona di recupero.

La ristrutturazione del compendio di cui fa parte l'immobile di cui al Lotto 3 oggetto di esecuzione, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 6/2010 del 13 ottobre 2010 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del Geometra Paola DANIELE.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale sono risultate le formalità pregiudizievoli sulla proprietà del bene in oggetto come meglio specificate in perizia, cui si rimanda per la lettura.

Tutto così come meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperta Geometra Paola DANIELE

*Iscrizioni :*

- Ipoteca Volontaria da mutuo fondiario

Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 10/02/2011 ai numeri rg. 5590/rp.1047.

*Trascrizioni:*

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 25/02/2020 ai numeri rg.7074/rp.5012

- Verbale di Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 31/01/2023 ai numeri rg.4190/rp.3197

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

## DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non sussistono diritti demaniali ed usi civici; il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli inerenti oneri, servitù e diritti

## PROVENIENZA

Il predetto bene immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita rogito notaio Andrea DRAGONE in Santhià (VC), del 12.01.2010 rep. 2288, racc. 1771, trascritto presso la Conservatoria TO 2 in data 26.01.2010 ai numeri 3349/2152.

PROSPETTO SINTESI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL **LOTTO 3**

LOTTO 2	prezzo base d'asta	euro 57.200,00
Bene 2 descritto in perizia	offerta minima ai sensi art. 571 c. 2 c.p.c.	euro 42.900,000
	Rilancio minimo in caso di gara	euro 2.000,00
	Vendita	Diritto proprietà 1/1

∞ ∞ ∞

PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA TELEMATICA

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**IBAN per il deposito della cauzione** IT16R0883346820000000009475 intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 7/2023

**Gestore della vendita telematica** Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita** è il professionista delegato

**Custode Giudiziario** IFIR Piemonte IVG S.r.l.

**Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate,** entro le ore 12,00 del giorno 22.09.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Data, ora apertura buste ed esame offerte** 23.09.2025 h. 10,00.

**Data, ora inizio operazioni di vendita** 23.09.2025 h. 10,00.

**Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara** il 25.09.2025 h. 13,00 (salvo autoestensione).

**Data per le determinazioni finali sulle offerte** 26.09.2025 h.10,00

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

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.

**Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.**

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustifichino i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dell'ordinanza di vendita e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

E' altresì possibile **richiedere informazioni ed assistenza** sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea al piano terreno lato Procura della Repubblica, stanza n. 60 operativo il giovedì dalle h. 9,00 alle 11,30 o telefonando al 345-1762402 (per migliori informazioni visitare il sito del Tribunale di Ivrea). **Si invita comunque a consultare il sito internet del Tribunale per eventuali aggiornamenti dei recapiti telefonici e degli orari.**

∞ ∞ ∞

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. A norma dell'art. 571 I° comma c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Come precisato soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale.

E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

2. **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 22.09.2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

*In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).*

4. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel bando.
5. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di

residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015).

Se l'offerente è coniugato deve specificare il regime patrimoniale dei beni e, se in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge,

invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e il LOTTO che si intende acquistare;
- il numero o altro dato identificativo del LOTTO;
- l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
  - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
6. All'offerta dovranno essere allegati:
- a pena di inefficacia dell'offerta, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - a pena di inefficacia dell'offerta, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico:
    - il documento comprovante l'eseguito pagamento del bollo di euro 16,00 a corredo della offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero.
    - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
    - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
    - se il soggetto offerente è minorenni, 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 del Giudice Tutelare;
    - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
    - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 7/2023 al seguente IBAN IT16R088334682000000009475 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "*TRIB. IVREA R.G.E 7/2023 versamento cauzione*" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le h. 12,00 del giorno 22.09.2025.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

**Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.**

20

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico all'IBAN del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione solo dopo la deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama anche al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti

prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di DUE giorni, dal 23.06.2025 al 25.06.2025 e terminerà alle ore 13,00 del 25.06.2025 (salvo auto estensione).**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di TRE ORE.

21

#### AGGIUDICAZIONE

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Preme precisare che se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, nell'ipotesi di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo il giorno successivo a quello di scadenza del termine della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### 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 SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) oltre IVA, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo ed improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) nella misura prevista del 10%-20% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico.

Comprese in tale importo vi sono le spese ed i compensi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni di pregiudizio presenti alla data del trasferimento e che restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario (con restituzione delle eventuali somme pagate in eccedenza e non utilizzate o con possibilità, se necessario, di integrazione su semplice richiesta del delegato).

22

**Il pagamento del saldo e del fondo spese ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO – IMPORTANTE ADEMPIMENTO** deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Il residuo prezzo (SALDO) 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 ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 7/2023 TRIB. ORD. di IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario dovrà produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre

2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO acquisire modello informazioni nel merito in tempo utile).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.<sup>1</sup>

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.

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 pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

La vendita è soggetta al regime IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Come previsto dall'art. 585 comma IV c.p.c., l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale previste per le

<sup>1</sup> ART. 587 C.P.C. Se nel termine stabilito non e' depositato il prezzo o non e' resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto

dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231.

\*\*\* \*\*

I Lotti 1 - 2 - 3, oggetto di esecuzione, sono gravati da mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui al contratto stipulato rogito notaio Roberto DELEO in Chivasso (TO), data 07.02.2011 Repertorio 155767 /29132 in base al quale è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10.02.2011 ai numeri 5590/1047

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano espressi sia l'ammontare del suo credito per capitale, rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

Ai sensi dell'art. 41 IV comma, del D.lgs. n. 385 del 1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di profittare del mutuo fondiario dovrà pagare direttamente alla banca mutuante -nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, nel termine indicato dal professionista delegato in udienza- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese nel limite del prezzo di aggiudicazione; l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 12 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

\*\*\* \*\*

## INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno, anche in relazione alla normativa edilizia, i beni al momento della consegna all'acquirente definitivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e /o trasferibilità del bene e di tutti i diritti e rapporti e contratti che li costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto e piaciuto" o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi per es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e sua eventuale integrazione ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese ed anticipazioni dovute al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese 4 in Ivrea e per le necessarie comunicazioni ed informazioni si invita a prendere contatti con l'avv. Lorena Meritano, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino, studio.dcpm@libero.it, tel. 011-4407808, mobile 338-6630031.

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione. La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di procedura produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

26

#### CUSTODIA

Gli immobili di cui ai Lotti 1 - 2 - 3, sono affidati in custodia a IFIR Piemonte IVG S.r.l., strada Settimo 399/15 Torino (TO), e gli interessati hanno facoltà di contattarli per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o anche previo contatto telefonico ai seguenti numeri telefonici 011-4731714 o inoltrando richieste al seguente indirizzo mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it).

#### PUBBLICITA'

Come da ordinanza del GE del 22.03.2024 si dispone che pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul **portale delle vendite pubbliche** dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombente **Aste Giudiziarie Inlinea spa**; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle





pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di ammissione al patrocinio a spese dello Stato).

Il tutto come da provvedimento del GE del 22/03/2024.

Torino/Ivrea 10.06.2025

Il professionista delegato

(avv. Lorena Meritano)

