

## TRIBUNALE DI IVREA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(terzo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 9/23+155/23+8/24, il professionista avv. Simone Ciochetto, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di vendita del 28/06/24

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **9 settembre 2025 alle ore 9:00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

#### LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato civile, garage e terreno ubicati in Orio C.se (TO), via Blanchietti n. 9, nel concentrico comunale.

Il fabbricato di civile abitazione (bene 1 di perizia) risulta elevato a tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto) e composto: al piano terreno da soggiorno, due disimpegni, bagno, ingresso su vano scala; al piano primo da due camere, bagno, disimpegno su vano scala, balcone su tutto il fronte sud; al piano sottotetto da locale unico ad uso sottotetto non abitabile.

Il piano terreno ed il piano primo risultano collegati tra loro mediante scala interna, mentre il sottotetto risulta accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo.

Il fabbricato risulta accessibile direttamente da area cortiliva comune posta a sud dell'immobile, accessibile direttamente dalla strada comunale, denominata via Ernesto Blanchietti, mediante cancelletto pedonale e cancello carraio comuni con altre proprietà.

Il fabbricato a destinazione autorimessa (bene 2 di perizia), attualmente utilizzato come cucina/soggiorno, ma privo di altezza utile abitabile prevista per Legge è elevato ad un piano fuori terra, in aderenza all'abitazione (bene n. 1), ad ovest della stessa ed è composto al piano terreno da vano unico ad uso cucina/soggiorno, un vano ad uso locale caldaia e piccola area pertinenziale posta sui lati sud ed ovest.

Il locale autorimessa (in loco cucina/soggiorno), risulta accessibile tramite porta interna, direttamente dai locali dell'abitazione principale (bene n. 1), oltre che dall'area cortiliva comune posta a sud dell'immobile.

Il locale centrale termica risulta accessibile dall'area cortiliva comune posta a sud dell'immobile.

Il terreno pertinenziale del fabbricato di civile abitazione (bene 3 di perizia) ha funzione di cortile/piccolo giardino, in parte a prato ed in parte piastrellato, con piantumati piccoli arbusti.

Sul terreno è stato edificato fabbricato ad uso tettoia, attualmente in precarie condizioni di stabilità ed in pessime condizioni manutentive e non accatastato.

#### DATI CATASTALI

I beni posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Orio C.se (TO) come segue:

Foglio 20, particella 1, cat. A/2, classe U, 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, Piano T-1-2, rendita € 454,48;

Foglio 20, particella 1, sub 2, cat. C/6, classe 2, 17 mq, superficie catastale 23 mq, Piano T, rendita € 61,46;

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune:

Foglio 20, particella 5, vigneto, classe 1, superficie catastale 97 mq, rendita dominicale € 1,35, reddito agrario € 0,85.

#### COERENZE

Il fabbricato di civile abitazione confina a nord con strada comunale denominata via Bianchietti, ad est con il Foglio 20, particella 235, a sud con il Foglio 20, particella 4 ed ad ovest con Foglio 20, particella 1, sub 2 (bene 2 di perizia).

Il fabbricato ad uso autorimessa confina a nord con strada comunale denominata via Bianchietti, ad est con il Foglio 20, particella 1 (bene 1 di perizia), a sud ed ovest con il Foglio 20, particella 4.

Il terreno confina a nord con il Foglio 20, particella 4, ad est con il Foglio 20, particella 249, a sud strada comunale denominata vicolo Pozzolo ed a ovest con strada comunale denominata via Torino.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Orio C.se (TO), il perito ha rilevato che il fabbricato ad uso di civile abitazione (bene 1 di perizia) non risulta regolare per la legge n. 47/85, la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Autorizzazione 12/A/81 del 9/07/81, per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato di civile abitazione e costruzione di servizio igienico;

> Autorizzazione 6/A/89 dell'anno 1989, per lavori di ristrutturazione tetto;

> Comunicazione di inizio attività ai sensi della Legge 662 e successiva Legge 135/97, prot. 3268 del 14/11/1998 (PE n. 18/IA), per modifica interna consistente nella trasformazione di un locale ripostiglio in servizio igienico;

> denuncia di inizio attività (DIA), prot. 3373 del 12/12/01 (PE n. 17/1A/2001), per opere di risanamento conservativo, quali ripristino e risanamento della facciate e miglioramento funzionale ed igienico-sanitario.

Il perito evidenzia di non aver reperito alcuna pratica strutturale o pratica/riciesta di abitabilità/agibilità del fabbricato.

Il CTU, in sede di sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano primo, è stato rimosso il tramezzo di divisione tra il disimpegno antistante il bagno e la camera, rappresentato nell' Autorizzazione 12/A/81 del 09/07/1981;

- al piano terreno, il locale cucina è attualmente utilizzato come disimpegno e la camera come soggiorno, inoltre è stato rimosso il tramezzo tra il disimpegno antistante il bagno ed il locale cucina (ora disimpegno), il tutto difforme rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia prot. 3268 del 14/11/1998 (PE n. 18/IA);

- la mancata realizzazione dei lavori previsti nella Denuncia di inizio attività (DIA), prot. 3373 del 12/12/2001 (PE n. 17/1A/2001).

Il perito rileva che le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia consistente in Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA in sanatoria), come previsto dal D.P.R. 380/01 e smi, che comporta una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre a diritti comunali e quantifica le spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, per opere difformi, è stimabile in € 2.500,00 oltre oneri di Legge, diritti comunali e sanzioni. Sul punto si richiama la perizia a pagine 24 e 25.

In merito al fabbricato ad uso autorimessa (bene 2 di perizia), il CTU evidenzia che l'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/85, la costruzione non è antecedente alla data dell'1/09/67, sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici ed ha riscontrato la seguente pratica edilizia:

> concessione n. 20/92 del 31/10/92 (PE n. 23/C/1992), per costruzione basso fabbricato ad uso autorimessa.

Il CTU rileva di non aver reperito alcuna pratica strutturale nè pratica/richiesta di abitabilità/agibilità del fabbricato.

In sede di sopralluogo il perito ha rilevato le seguenti difformità edilizie:

- la destinazione d'uso licenziata è autorimessa, mentre di fatto risulta utilizzata come cucina/soggiorno;
- l'apertura licenziata risulta un portone carrabile, in loco sono presenti due vani finestra ed un vano porta;
- è presente locale caldaia, limitrofo al locale autorimessa (ora cucina/soggiorno), sul lato ovest, avente dimensioni di mt. 1,10 x 1,60 - H. media mt. 1,80.

Il CTU evidenzia quanto segue:

- la difforme destinazione d'uso non risulta sanabile, in quanto il locale è privo di altezza utile minima prevista per Legge, pertanto va riportata ad una destinazione non abitativa (loc. di sgombero, ripostiglio, ecc); il perito rileva, inoltre, che il locale non può essere utilizzato come autorimessa in quanto priva di accesso carrabile;
- in merito alle aperture ed il locale caldaia, possono essere sanati mediante presentazione di pratica edilizia consistente in Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA in sanatoria), come previsto dal D.P.R. 380/01 e smi, che comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione con un minimo di € 516,00, oltre al doppio del valore della costruzione, in quanto ricadente in vincolo paesaggistico, oltre a diritti comunali.

Il perito quantifica i costi in circa € 4.500,00 per la redazione delle pratiche edilizie in sanatoria, per opere difformi, oltre oneri di Legge, diritti comunali e sanzioni.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 25 e 26.

In merito al terreno (bene 3 di perizia), il perito evidenzia che vi è stata costruita una tettoia e che detto immobile non risulta regolare per la legge n. 47/85, la costruzione non è antecedente alla data dell'1/09/67, sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici ed ha riscontrato la seguente pratica edilizia:

> permesso di costruire n. 12/03 del 5/08/04 (PE n. 17/PC/03), per realizzazione basso fabbricato uso legnaia a pertinenza dell'abitazione.

Il CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra i dimensionamenti presenti nella pratica edilizia rispetto a quelli rilevati in loco.

Il perito rileva che detta difformità edilizia potrà essere sanata mediante presentazione di SCIA in sanatoria da presentare possibilmente in uno con quella del fabbricato ad uso autorimessa (bene 2 di perizia). Sul punto si richiama la perizia a pagina 26.

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

Il CTU evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale dei beni posti in vendita.

La planimetria catastale del fabbricato ad uso abitazione civile presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo, in particolare risulta differente la distribuzione interna e alcune altezze interne. Il perito rileva che è necessario aggiornare l'elaborato planimetrico e la mappa catastale (catasto terreni), in quanto non coerente con quanto rinvenuto in loco (Bene 1 + Bene 2 di perizia) e quantifica i costi in circa € 800,00 oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 200,00 per diritti catastali.

In merito al fabbricato ad uso autorimessa (bene 2 di perizia), il CTU evidenzia che la planimetria in banca dati riporta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo che riguardano la destinazione d'uso, l'inserimento della centrale termica, le aperture e le altezze interne ed è, pertanto, necessario procedere con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale e quantifica in costi in circa € 400,00, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

In merito al terreno (bene 3 di perizia), il CTU evidenzia che non vi è corrispondenza tra la qualità catastale indicata in visura e lo stato dei luoghi, in quanto tale bene necessita di accatastamento al catasto fabbricati, in quanto in loco è presente una tettoia. Nella mappa catastale il terreno è rappresentato totalmente come un fabbricato, ma in loco è solo in parte fabbricato (tettoia) ed in parte terreno, pertanto risulta necessario procedere all'aggiornamento della mappa catastale e quantifica i costi in circa € 400,00 oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 14, 15 e 16.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Orio Canavese, classifica l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia in zona: "complessi di pregio storico artistico paesaggistico", normate dall'art. 19A delle NTA; tali aree risultano di valore storico-artistico e/o paesaggistico, ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. 56/77 e smi. In riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area ricade in classe IIA. In riferimento alla verifica di compatibilità acustica, l'area ricade in classe acustica III (aree di tipo misto).

### FORMALITA', VINCOLI E ONERI

L'accesso ai beni immobili posti in vendita avviene mediante passaggio su area cortiliva comune (Foglio 20, particella 4).

Il perito rileva che eventuali oneri di sistemazione dell'accesso, del cancello e della corte comune siano a carico di tutti gli utilizzatori.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 17 e 27.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

### STATO OCCUPAZIONALE

I beni sono occupati dai debitori esecutati.

Alla presente vendita, nel ricorrerne dei presupposti, si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.; l'aggiudicatario dovrà richiedere, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto e non oltre la data del versamento del saldo prezzo, la liberazione dell'immobile oggetto della presente procedura a cura del custode e spese a carico della procedura. In difetto, dovrà provvedere a tale incombente a proprio spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

\*\*\*

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.

\*\*\*

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

- > prezzo base: € 45.181,00 (quarantacinquemilacentottantuno/00);
- > offerta minima: € 33.885,75 (trentatremilaottocentottantacinque/75);
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 8/09/25 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 9/09/25 ore 9:00, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 9/09/25 ore 9:00;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 11/09/25 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 12/09/25 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT24M0200830545000107218986, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a “Es. Imm. 9/2023 Tribunale di Ivrea” (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

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 di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email coda@avv-ciochetto.it.

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

#### 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).

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

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 di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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

#### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Per iscriversi alla gara, l'utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "INVIA OFFERTA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite apposita casella di posta elettronica certificata oppure 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. 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che 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).

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 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo pec 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché

la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. 9/2023 Tribunale di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT24M0200830545000107218986.

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, 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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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).

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

Nel giorno e nell'ora fissata per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

> verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

> verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;

> procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta 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.

In particolare:

- > i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- > ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- > il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 9/09/25 al giorno 11/09/25 ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

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.

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il giorno 12/09/25 alle ore 9:00, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

Laddove il termine indicato per il saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1/08 al 31/08 di ogni anno).

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

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

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in 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 "Es. Imm. 9/2023 Tribunale di Ivrea" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma (antiriciclaggio).

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

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

**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 presso lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. 9/2023 Tribunale di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Torino, Strada Settimo, 399/15 - Tel. 011/48.28.22 - mail: [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it); gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

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

Maggiori informazioni potranno essere rivolte anche al professionista delegato, avv. Simone Ciochetto, con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, telefono 0125/425040, email [coda@avv-ciochetto.it](mailto:coda@avv-ciochetto.it)

#### PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omezzo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omezzo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omezzo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per

la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

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

Ivrea, 5/05/25

Il Professionista Delegato, avv. Simone Ciochetto