

**Dottor Salvatore Bellassai**Via Palestro 31 - 10015 IVREA TO Telefono 0125 424825 Fax 0125 223150  
salvatore.bellassai@odcec.torino.legalmail.it e-mail info@bellassaibertoldo.it**TRIBUNALE DI IVREA****AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 98/2021 il sottoscritto Dott. Salvatore Bellassai con studio in Ivrea, via Palestro 31, professionista delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri avvisa che, con ordinanza 4 maggio 2023 il Giudice, in applicazione dell'art. 569 comma 4 c. p.c., ha disposto che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara fra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche; si rileva che il creditore fondiario ha richiesto il versamento diretto del prezzo ex art. 41 TUB, e che tale richiesta non è compatibile con la circolare 141/2021 dei GG.EE. del Tribunale di Ivrea, e ha ordinato

**LA VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Dei seguenti beni situati in Prascorsano (TO), Case Prel – Via Pratiglione, costituenti un Lotto unico così descritti sinteticamente in perizia:

–“Fabbricato di civile abitazione sito in Case Prel, Via Pratiglione, nel Comune di Prascorsano (TO), così composto: ripostiglio, forno, cucina, legnaia (ora utilizzata come camera), cantina e tinaggio e, crottino (ora utilizzata (come)in camera) al piano Terra; due ripostigli, soggiorno, due camere, bagno, antibagno e, due locali di sgombero al piano Primo, oltre a locale di sgombero a nudo tetto; due camere e, grande vano sottotetto non abitabile al piano Secondo, da terra a tetto, collegati tramite scala esterna, con antistante e retrostante terreno pertinenziale, entrostante al quale trovasi due fabbricati pertinenziali al precedente, il primo, poco discosto, posto verso Sud, composto da una “tettoia chiusa” (dove vi è stata realizzata un'altra tettoia chiusa abusiva) e, l'altro, posto verso Est, composto da “autorimessa privata”; inoltre, vi sono sette appezzamenti di terreno agricoli, praticamente confinanti in parte col mappale 429 dove vi è stata edificato il fabbricato in oggetto.” Il Lotto Unico formato dal perito comprende:

**Bene N° 1** – Fabbricato di civile abitazione, terratetto, ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T-1-2

Trattasi di fabbricato terratetto, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 269, Sub. 2, Graffato n. 392 Sub.2, n.429 Sub. 2, Categoria A/4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Bene N° 2** - Tettoia chiusa ubicata a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di tettoia chiusa, sita in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), identificato al catasto Fabbricati – Fg. 1, Part. 429, Sub. 3, Categoria C/7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 3** – Autorimessa privata ubicata a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di autorimessa privata, sita in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO).

Identificato al catasto Fabbricati – Fig. 1, Part. 430, Categoria C/6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 4** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 264, Bosco ceduo di classe, 2, di ettari 00.26.42 (pari a circa 2.642 mq.)

Identificato al catasto Terreni – Fig. 1, Part. 264, Qualità Bosco ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 5** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 266, Bosco ceduo di classe, 2, di ettari 00.08.26 (pari a circa 826 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 266, Qualità Bosco ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 6** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 267, Castagneto da frutto di classe, U, di ettari 00.09.13 (pari a circa 913 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 267, Qualità Castagneto da frutto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 7** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 275, Seminativo arborato di classe, U, di ettari 00.09.39 (pari a circa 939 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 275, Qualità Seminativo arborato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 8** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 276, Vigneto di classe 2, di ettari 00.10.21 (pari a circa 1.021 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 276, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 9** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 348, Vigneto di classe 3, di ettari 00.05.12 (pari a circa 512 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 348, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene N° 10** - Terreno agricolo ubicato a Prascorsano (TO) - Case Prel - Via Pratiglione, piano T.

Trattasi di terreno agricolo, sito in Case Prel, nel Comune di Prascorsano (TO), distinto al C.T. al Fig. 1,

Mappale 428, Frutteto di classe U, di ettari 00.23.58 (pari a circa 2.358 mq.)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 428, Qualità Frutteto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

### **STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile è libero da persone ma occupato da arredi e suppellettili in genere.

### **SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA E CORRISPONDENZA CATASTALE**

La perizia in atti redatta dal Geom. Stefano Croveri, alla quale si rimanda integralmente, evidenzia quanto segue in merito ai beni costituenti il Lotto Unico.

Il compendio immobiliare in argomento risulta ricadere in zona "RE26", Residenziale Esaurita, normato Art. 28 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prascorsano (TO), non risulta che siano state reperite pratiche edilizie, riguardanti le varie unità immobiliari oggetto di perizia, essendo di vetusta fabbricazione di ex fabbricato rurale.

Dal confronto con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale del 26/02/2007, allegata all'Atto di Compravendita del 23/03/2007 e, dal sopralluogo effettuato dal perito, sono state rilevate irregolarità edilizie e, precisamente:

- al piano Terra, all'interno dell'u. i. sono state rilevate due aperture, dove sono state ricavate due porte, per collegare il locale legnaia con il locale cucina e, il locale cantina con il ripostiglio;
- al piano Terra, è stato demolito il tramezzo che divideva il locale crotto con il ripostiglio;
- al piano Primo, è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio all'interno del ripostiglio, in materiale ligneo.

Tali opere, sono sanabili, presentando una Scia in sanatoria, il cui costo ed onere sarà a cura del futuro aggiudicatario e, precisamente: € 516,00 per la sanzione; € 130,00 per i diritti comunali, oltre ai diritti del tecnico per la redazione della pratica catastale e comunale, il cui costo è stimato in circa € 1.650,00, compresi i diritti catastali (esclusa IVA e CIPAG 5%).

- sul mappale 428, è stata realizzata una tettoia precaria abusiva (non sanabile, dovrà essere demolita a cura ed onere del futuro aggiudicatario, con un costo stimato in circa Euro 2.000,00);

(Dalle informazioni assunte dal perito presso il Tecnico comunale, lo stesso ha riferito che, al momento non risulta effettuata ordinanza di demolizione ma, che la tettoia dovrà essere demolita).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 2 -**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prascorsano (TO), non risultano essere state reperite le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di perizia.

Dal confronto con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale del 26/02/2007, allegata all'Atto di Compravendita del 23/03/2007e, dal sopralluogo effettuato dal perito, risultano rilevate irregolarità edilizie e, precisamente:

- è stata rilevata una tettoia abusiva, realizzata in aderenza alla tettoia chiusa oggetto di perizia e, anche lateralmente, è stata realizzata una piccola tettoia abusiva.

Dal confronto avuto dal perito con il tecnico comunale del Comune di Prascorsano, risulta che, tale tettoia abusiva, non è sanabile e, dovrà essere demolita a cura ed onere del futuro aggiudicatario, il cui costo è stato stimato dal perito in circa € 2.000,00; (Da informazioni assunte dal Tecnico comunale, lo stesso ha anche riferito che, al momento non è stata effettuata ordinanza di demolizione ma, che la tettoia dovrà essere demolita).

**BENE N° 3**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prascorsano (TO), non risultano reperite le pratiche edilizie, riguardanti le unità immobiliari oggetto di perizia.

Dal confronto con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale del 26/02/2007, allegata all'Atto di Compravendita del 23/03/2007 e, dal confronto dal sopralluogo effettuato dal perito non sono state rilevate irregolarità edilizie.

**Si riferisce che, l'area esclusiva, posta frontalmente all'accesso dell'autorimessa privata è in parte gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.**

**BENE N° 4**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 5**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 6**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 7**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 8**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



#### **BENE N° 9**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **BENE N° 10**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per i beni da **4 a 10** prima indicati, il perito ha riferito che risultano ricadere in zona "AREA T", Area Agricola di Tutela Ambientale, interamente in area spondale vincolata, interamente compresa in territori coperti da boschi e in area soggetta a vincolo idrogeologico, normato Art. 38 delle N.T.A. (Cfr. allegato 39\_3). Per la lettura completa, si rimanda all'allegato citato.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Ivrea-Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22.05.2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal D.L. 30.12.2019 n. 162, coordinato con la legge di conversione del 28.02.2020 n.8, la liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal sesto comma della suddetta disposizione, può essere attuata a cura del Custode e a spese della procedura solamente se richiesta dall'aggiudicatario con apposita richiesta nella domanda di partecipazione ovvero entro il termine di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo. In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

### **CUSTODIA**

Gli immobili oggetto del Lotto Unico sono affidati in custodia a IFIR PIEMONTE IVG srl con sede in Torino Strada Settimo 399/15 - tel. 011/482822.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

### **RIMANDI**

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulle sue caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e spese si rimanda alla perizia redatta dal perito Geom. Stefano Croveri, comodamente reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed all'immobile.

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita **SENZA INCANTO** del LOTTO UNICO avverrà alle seguenti condizioni:

1. **Prezzo Base Lotto Unico: euro 16.000,00** (sedecimila/00)
2. **Offerta Minima Lotto Unico: euro 12.000,00** (dodicimila/00)
3. **Aumento minimo: euro 500,00** (cinquecento/00)
4. **Termine di presentazione delle offerte: 15/12/2025 ore 12,00**

5. Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **16/12/2025 ore 11,00**
6. Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **18/12/2025 ore 13,00** (salvo autoestensione)
7. Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **19/12/2025 ore 11,00.**
8. **IBAN** conto corrente bancario per deposito cauzione: **IT85F0503430541000000009843** –  
**“Esecuzione Immobiliare n. 98/2021 Tribunale di Ivrea” - Banco BPM S.p.A.**
9. Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.
10. **Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è fatta a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura 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 o 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis 2° co n. 11 c.p.c, compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità e voltura catastale.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al dott. Salvatore Bellassai (telefono 0125/424825- mail: [info@bellassaibertoldo.it](mailto:info@bellassaibertoldo.it)).

**CHI PUO' 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 dei 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di 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".

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerte 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**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

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

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta 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 la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, e detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

#### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, 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 e di ogni altro elemento utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a Esecuzione Immobiliare n. 98/2021 Tribunale di Ivrea presso Banco BPM S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: **IT85F0503430541000000009843**.



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 sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte 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 eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati 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 <https://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. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

#### **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 (orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del 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.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali.

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

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

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

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

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 16 dicembre 2025 alle ore 11.00 e terminerà il giorno 18 dicembre 2025 alle ore 13.00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 19 dicembre 2025 ore 11.00.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**Istanze di assegnazione**

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

### **Versamento del saldo prezzo**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione.

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

Insieme al 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 comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta cancellazione delle formalità. Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento. **Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

- 1) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche ([ww.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://ww.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incarico Aste Giudiziarie In linea spa;
- 2) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, 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;
- 3) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

4) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astalegale.net spa almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

#### COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, li 25 settembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Salvatore Bellassai

