TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 13/2023 la sottoscritta Avv. Angioletta Bertoldo con studio in Ivrea, via dei Patrioti n.13, professionista delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza 02.02.2024 che, 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, e successiva ordinanza 20.03.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni immobili in Grosso (TO), Località Vauda di Grosso, in piena ed intera proprietà, costituenti il

LOTTO UNICO

BENE N.1: Abitazione civile ubicata a Grosso (TO), Località Vauda di Grosso.

In fabbricato civile sviluppato su due piani fuori terra, collegati tramite una scala comune, la porzione in vendita riguarda il piano terra ed è composta da soggiorno/zona cucina, due bagni, quattro camere ed un ripostiglio. Davanti alle camere sono presenti due tettoie ed una terza nel cortile.
Il Bene n.1 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dati Catastali:

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	02	582	113		A3	2	6,5 vani	167 mq	386,05 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	574									
2	578									
2	579									
2	582									

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze:
L'immobile è collocato in un'area poco edificata, confina a est con un prato/bosco e a ovest in aderenza con un'altra abitazione. L'autorimessa di pertinenza della proprietà è collocata a lato dell'abitazione civile. I beni si affacciano su una corte comune sia nel lato nord-est che sud-ovest. Nel lato nord-est sono presenti in aderenza al fabbricato civile due tettoie e all'interno del cortile c'è una pensilina con una zona pranzo.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il perito stimatore Arch Badiali Florence ha verificato che all'interno della proprietà sono presenti vari abusi edilizi. La distribuzione interna dei locali risulta essere in linea con la planimetria catastale, ma all'esterno vi sono varie irregolarità:
- Nella planimetria è indicata la presenza di una tettoia aperta ma nello stato attuale dei luoghi è presente una tettoia chiusa.
- A lato c'è una seconda tettoia/veranda con struttura in legno abusiva.
- Di fronte alle tettoie citate in precedenza ne è presente una terza, costituita da una struttura lignea aperta che funge da copertura per una zona pranzo con cucina, anch'essa irregolare.
Non essendoci corrispondenza catastale e data l'impossibilità di regolarizzare lo stato di fatto, in quanto non conforme alla normativa comunale (vedasi la perizia ai paragrafi normativa urbanistica e regolarità edilizia), è necessario demolire le parti aggiunte in modo da ritornare alla situazione presente al catasto.

Normativa urbanistica

Si rimanda a quanto dettagliatamente indicato in perizia dal perito stimatore Arch. Badiali Florence alle pagg.17-18 e19, qui da intendersi integralmente trascritte.

Regolarità edilizia

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile risulta agibile.
Il perito stimatore, a seguito di richiesta accesso agli atti del Comune di Grosso in data 04/05/2023 ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile:
- Permesso di Costruire Prot. N. 1013 del 28/03/2006;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. N. 390 del 9/02/2007.
Rispetto all'ultima variante la proprietà presenta degli abusi edilizi nelle aree esterne, mentre la distribuzione interna è rimasta invariata. Le difformità delle aree esterne sono così riassunte dal perito stimatore:
- La tettoia n°1 indicata nelle planimetrie come aperta in realtà è chiusa;
- A lato c'è una seconda tettoia/veranda con la struttura in legno non presente nei titoli edilizi;
- All'interno della corte c'è una terza tettoia adibita a zona pranzo con cucina anch'essa non presente nei titoli edilizi.
Siccome lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, dall'analisi della normativa urbanistica vigente il perito stimatore ha dedotto quanto segue:
- Tettoia n°1: Nonostante sia indicata come aperta allo stato dei luoghi si presenta chiusa andando quindi a creare una volumetria aggiuntiva. Le sue dimensioni riportate all'interno del titolo edilizio Variante a Permesso di Costruire n.09/06 del 30/09/2006 sono superiori al limite massimo consentito dal recupero dei fabbricati esistenti. Inoltre, i materiali utilizzati per la costruzione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tettoia stessa, in particolare la copertura in lamiera non corrisponde alle caratteristiche prescritte dall'art. 45 delle NTA, ovvero l'articolo prevede l'utilizzo di una copertura con struttura lignea e manto di copertura in tegole laterizie. L'intervento quindi non
rispettando la normativa vigente deve essere riportato allo stato presente all'interno del titolo edilizio, rimuovendo le superfetazioni che chiudono la struttura.
- Tettoia/veranda n°2: La superfetazione è costituita da una struttura in legno e ha come copertura un'ondulina in pvc. Ha i lati chiusi tramite delle zanzariere. La pavimentazione della pertinenza è in autobloccanti. L'intervento realizzato non rispetta i limiti dimensionali dettati dalle NTA.Inoltre, i materiali di costruzione utilizzati non rispecchiano quelli previsti dall'art.45 delle NTA, ovvero "in muratura con tetti a falda su orditura in legno a vista e manto in tegole laterizie". È necessaria la rimozione della struttura andando a ripristinare le condizioni descritte all'interno del titolo edilizio depositato nel Comune di Grosso.
- Tettoia n°3: La tettoia è aperta su tre lati, ha una struttura in legno, copertura lignea e manto in lamiera, anche in questo caso i materiali di costruzione non sono conformi alle prescrizioni dell'art-45 delle NTA. Dato il mancato rispetto dei criteri imposti dalla normativa, anche in questo caso è necessaria la rimozione della pertinenza.
Data la normativa urbanistica riportata in precedenza e l'analisi dello stato di fatto ne consegue l'impossibilità di sanare gli abusi edilizi e la necessità di demolire tutti gli ampliamenti facendo tornare la proprietà nelle condizioni autorizzate dagli organi preposti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Non risulta il certificato energetico dell'immobile / APE.

Stato conservativo
Lo stato conservativo dell'abitazione è scarso, sia dal punto di vista manutentivo che igienico. Al suo interno sono presenti infiltrazioni e muffe dovute all'umidità nel disimpegno e nel bagno collocato vicino all'autorimessa. Non sono presenti coibentazioni per migliorare il rendimento energetico dell'edificio.

Parti Comuni
Le parti comuni sono costituite dalle due corti poste sul lato nord-est e sud-ovest, dalle scale di collegamento all'unita abitativa del piano primo.

Servitù, Censo, Livello, Usi civici
E' presente il diritto di passaggio per raggiungere le parti comuni, i locali caldaia e ripostiglio collocati all'interno dell'autorimessa.
All'interno dell'atto di compravendita a favore di *omissis* e contro *omissis* e *omissis* del 12/06/2002, Reg. Generale n. 26584, Reg. Particolare n. 17917 viene trascritta la volontà di realizzare una recinzione tra la proprietà di *omissis* e *omissis* e *omissis*. Inoltre, l'impianto di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere si prescrive che continui ad essere di proprietà ed uso comune.
Vengono accettate dall'acquirente tutte le servitù attive e passive gravanti i beni suddetti, quali indicate nell'atto di divisione a rogito notaio A.M. Levrero Vignani del 31 luglio 1984, Repertorio n. 67655/7149, registrato a Ciriè il 20 agosto 1984 al n. 2455.

BENE N.2: garage ubicato a Grosso (TO), Località Vauda di Grosso.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra in aderenza al lato nord-est del Bene n.1.

Il Bene n.2 viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati catastali:

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROSSO (TO) - LOCALITÀ VAUDA DI GROSSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	582	114		C6	2	64	70 mq	254,51 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	574									
2	578									
2	579									
2	582									

Coerenze:

L'autorimessa confina in aderenza nel lato nord-ovest con l'abitazione. Mentre a sud-est e nord-est si affaccia verso i due cortili di pertinenza alla proprietà e infine a est verso un prato/bosco.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.
E' presente un abuso edilizio: l'autorimessa ha una porzione aggiunta nel lato est con un rispettivo ingresso e si estende verso il cortile interno fino alla tettoia chiusa.
Non essendoci corrispondenza catastale e data l'impossibilità di regolarizzare lo stato di fatto, in quanto non conforme alla normativa comunale (vedasi perizia ai paragrafi normativa urbanistica e regolarità edilizia), è necessario demolire le parti aggiunte in modo da ritornare alla situazione presente al catasto.

Normativa urbanistica

Si rimanda a quanto dettagliatamente indicato in perizia dal perito stimatore Arch. Badiali Florence alle pagg.19 e 20, qui da intendersi integralmente trascritte.

Regolarità edilizia

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile risulta agibile.
A seguito della richiesta di accesso agli atti del Comune di Grosso in data 04/05/2023 sono state trovate delle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di stima che è stato oggetto di interventi.
Le pratiche, di cui si riportano i riferimenti, sono:
- Permesso di Costruire Prot. N. 1013 del 28/03/2006;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. N. 390 del 9/02/2007.

Nell'ultima pratica edilizia presentata è indicata la distribuzione del locale interno e il rispetto dell'area da adibire a posto auto richiesta dalla normativa vigente.
Lo stato dei luoghi presenta degli abusi edilizi e non c'è corrispondenza catastale. Rispetto all'ultima pratica edilizia presentata è presente una porzione aggiuntiva di fabbricato verso il lato est e a nord c'è un ampliamento verso il cortile fino all'altezza della tettoia chiusa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porzione aggiuntiva a est presenta una copertura lignea con manto in tegole, mentre la chiusura dell'involucro è formata da un mix di materiali, quindi soltanto in parte risulta essere conforme alle disposizioni sui materiali dell'art. 45 delle NTA. Inoltre, le dimensioni superano sia quelle consentite per la realizzazione delle autorimesse per i proprietari non iscritti all'albo degli imprenditori e sia il limite "una tantum" di ampliamento consentito per un'unità immobiliare. La copertura della porzione di ampliamento a nord differisce da quella del garage ed è in lamiera. Dunque i materiali utilizzati non risultano essere conformi alla normativa comunale vigente.
Dato lo stato di fatto dei luoghi e le prescrizioni della normativa riportate in precedenza ne consegue che il garage non risulta essere sanabile allo stato odierno dei luoghi sia per le dimensioni dell'ampliamento che in parte per i materiali utilizzati. È necessaria quindi la demolizione delle parti aggiunte per ripristinare lo stato autorizzato.

Stato conservativo

Lo stato di conservazione del bene è scarso, in quanto presenta scarsa manutenzione e superfetazioni. In particolare, oltre ad avere una qualità costruttiva scadente, il manufatto necessita di vari interventi: è necessaria la riparazione o la sostituzione degli infissi e la manutenzione della copertura. Quest'ultima ha una porzione nel centro con l'assenza di tegole e con conseguenti problemi legati all'infiltrazione dell'acqua. Inoltre, l'autorimessa è per la maggior parte dello spazio occupata da oggetti e arredi.

Parti comuni

Non sono presenti delle parti comuni ma all'interno dell'autorimessa ci sono zone di altra proprietà, ovvero un locale caldaia e un ripostiglio, come indicato dalla planimetria catastale e nella pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività in Variante al Permesso di Costruire Prot. 390 9 Febbraio 2007. Il locale caldaia ha accesso dall'esterno mentre il ripostiglio ha un unico accesso all'interno dell'autorimessa.

Servitù, Censo, Livello, Usi civici

E' presente il diritto di passaggio all'interno dell'autorimessa per l'accesso al ripostiglio di altra proprietà.
All'interno dell'atto di compravendita a favore di *omissis* e contro *omissis* e *omissis* del 12/06/2002, Reg. Generale n. 26584, Reg. Particolare n. 17917 viene trascritta la volontà di realizzare una recinzione tra la proprietà di *omissis* e *omissis* e *omissis*. Inoltre, l'impianto di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere si prescrive che continui ad essere di proprietà ed uso comune.
Vengono accettate dall'acquirente tutte le servitù attive e passive gravanti i beni suddetti, quali indicate nell'atto di divisione a rogito notaio A.M. Levrero Vignani del 31 luglio 1984, Repertorio n. 67655/7149, registrato a Ciriè il 20 agosto 1984 al n. 2455.

I costi stimati in via approssimativa dal perito stimatore Arch. Badiali Florence per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile di cui al Lotto Unico tramite la demolizione delle porzioni aggiunte è di € 10.420,00 calcolati con il prezzario della Regione Piemonte anno 2023.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto del Lotto Unico sono occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia.
Si precisa che, come da disposizioni del Tribunale di Ivrea-Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22.05.2020 in materia di applicazione dell'art. 560 c.p.c., 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, nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente con apposita richiesta formulata nella domanda di partecipazione.
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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CUSTODIA

Gli immobili oggetto del Lotto Unico sono affidati in custodia all'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), con sede in Torino Strada Settimo 399/15 – tel 0114731714 e-mail richieste.visite.ivrea@ivgpiemonte.it), che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sul Lotto in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.
La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (https://pvpgiustizia.it/pvp)

RIMANDI

Per una più completa descrizione degli immobili oggetto del Lotto Unico e per maggiori dettagli sulle loro caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e giuridico si rimanda alla perizia 30.04.2024 redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Badiali Florence, reperibili sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori dettagli vedasi l'elaborato peritale 30.04.2024 a firma Arch. Badiali Florence.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

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

Prezzo Base del Lotto Unico: EURO 45.817,00 (quarantacinquemilaottocentodiciassette/00)

Offerta Minima del Lotto Unico: EURO 34.363,00 (trentaquattromilatrecentosessantatre/00)

Aumento minimo: **euro 1.000,00** (mille/00)

Termine di presentazione delle offerte: **25 GENNAIO 2027 ore 12.00**

Data e ora apertura delle buste telematiche, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 2**6 GENNAIO 2027 ore 10.30**

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **28 GENNAIO 2027 ore 13** (salvo autoestensione)

Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara**: 29 GENNAIO 2027 ORE 12.00**

IBAN conto corrente bancario per deposito cauzione**: IT52J0200830545000107040077** intestato **Esecuzione Immobiliare R.G.E. 13/2023 Tribunale di Ivrea**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.a.**

Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**

Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita: il Professionista Delegato Avv. Angioletta Bertoldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia 30.04.2024 redatta dallo stimatore Arch. Badiali Florence e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata in perizia redatta dallo stimatore Arch. Badiali Florence nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione, **senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.**

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di 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. Conseguentemente 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la demolizione, regolarizzazione edilizia e catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

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 Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (TO), 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.spazioaste.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, **nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa**.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare R.G.E. 13/2023 Tribunale di Ivrea** presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea- C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT52J0200830545000107040077**.

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 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 (orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del Tribunale di Ivrea: www.tribunaleivrea.it) 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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.spazioaste.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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 pseudonomi 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 cpc 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 **26 GENNAIO 2027 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 28 GENNAIO 2027 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore (cosiddetto periodo di autoestensione).
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 autoestensione, 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 giorno 29 GENNAIO 2027 ore 12.00.
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 dal professionista delegato 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 cpc e 177 Disp. Att. Cpc.
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 (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:
a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombente Aste Giudiziarie Inlinea spa;
b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
c) mediante affissione di un avviso in Comune (a cura del custode);
d) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astalegale.net e 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 telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.
Ivrea, 14 ottobre 2026

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009