Avv. Floriana Misistra
Piazza Ubertini, 34, 10014 CALUSO (TO)
Tel. 011.98.95.071 - Fax 011.98.95.257
f.misistra@biancoeassociati.it
florianamisistra@pec.it

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto Avvocato Floriana Misistra, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea in data 9/05/2025, depositata il 12/05/2025, nell'esecuzione immobiliare n. 256/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12/01/2027 ore 10,15 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4,** si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili qui di seguito indicati avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO UNICO

Piena proprietà degli immobili identificati al locale Catasto Fabbricati come segue:

BENE 1 – appartamento e cantina di pertinenza ubicato in Leinì (TO), Via Quintino Sella, 4, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 38, particella 291, sub. 3, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5, superficie catastale 104 mq, rendita € 441,57, piano S1-T (erroneamente riportato piano 1-T).

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

BENE 2 – autorimessa ubicata in Leinì (TO), Via Quintino Sella, 4, identificata al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 38, particella 291, sub. 5, categoria C6, classe 1, consistenza 75, superficie catastale 84 mq, rendita € 282,76, piano S1.

Si precisa, inoltre, che gli immobili di cui sovra risultano parte di un fabbricato di n. 4 unità abitative.

CONFINI – il ctu ha rilevato che il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le due u.i. è entrostante al terreno identificato al Foglio 38, mappale n. 291, confinante a nord con il mappale n. 288, a ovest con i mappali nn. 465 e 455, a sud con il mappale n. 269 e a est con il mappale n. 488 (via Q. Sella).

PARTI COMUNI - Il fabbricato in cui si collocano le u.i. oggetto di pignoramento si compone di n° 4 unità abitative, identificate con i subb. 2, 3, 4 e 108, delle quali le u.i. identificate con i subb. 2, 3 e 4 dotate di cantina pertinenziale al piano interrato. Con il sub. 6 è identificato l'accesso pedonale da via Quintino Sella e il vano scala comuni a tutti i subalterni (2, 3, 4, 5, 7 e 108). Con il sub. 7 è identificato un basso fabbricato adibito ad autorimessa di pertinenza esclusiva dell'alloggio identificato con il sub. 4. Con il sub. 9 è identificata l'area di corte comune ai soli subb. 3, 5 e 108.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI - Il fabbricato attualmente è composto da n° 4 unità abitative, non risulta amministrato e non vi è un regolamento di condominio.

STATO CONSERVATIVO - il perito ha "*riscontrato un alloggio in buone condizioni, in quanto recentemente ristrutturato anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scale interno. Sono previste opere edilizie anche per il rispristino della destinazione d'uso dell'autorimessa pertinenziale doppia al piano seminterrato, attualmente adibita a deposito/sgombero*".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - L'appartamento si trova al piano terreno-rialzato di un fabbricato civile a n° 2 piani fuori terra e un piano seminterrato, dove è collocata l'autorimessa di pertinenza (oggi adibita a deposito) e sono collocate le cantine. Il fabbricato è dotato di accesso pedonale e carraio.

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

L'alloggio risulta ristrutturato, anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Con sopralluogo del 06.02.2025, infatti, il perito ha riscontrato difformità rispetto ai progetti autorizzati (si veda il paragrafo Regolarità edilizia). In particolare, **l'alloggio pignorato è stato messo in comunicazione con l'alloggio al piano seminterrato, di altra proprietà e non oggetto di vendita, tramite scala interna ricavata riducendo le dimensioni del bagno.**

L'originaria autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, in seguito a lavori edilizi non autorizzati, è stata destinata ai servizi accessori alla residenza (locale deposito e sgombero) e resa comunicante direttamente con i locali abitativi dell'u.i. adiacente (sub. 108), di altra proprietà e non oggetto di vendita, e attraverso quest'ultima, con l'appartamento di proprietà al piano rialzato (mediante scala interna ad una rampa).

Gli interventi edilizi eseguiti in difformità dai progetti autorizzati, meglio specificati al paragrafo Regolarità edilizia, dovranno essere regolarizzati o annullati; il piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale dovrà essere ripristinato all'uso originario.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Si rammenta che in visura catastale l'appartamento oggetto di vendita risulta erroneamente collocato al piano 1 (e invece correttamente indicato al piano T nell'elaborato planimetrico datato 07.06.2022). Il perito estimatore ha riscontrato numerose difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali: "*APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – RIALZATO (sub. 3): presenza di una diversa distribuzione interna mediante nuovi tramezzi con realizzazione di due cabine-armadio nelle camere (interventi da regolarizzare); presenza di un bagno unico in luogo dei due riportati sulla planimetria (assenza in planimetria della scala interna ad una rampa di comunicazione con il piano seminterrato, intervento da annullare, si veda il paragrafo Regolarità edilizia); assenza della parete divisoria originaria tra cucina e camera (demolizione autorizzata); presenza di una scala esterna in ferro (non autorizzata, da regolarizzare). AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (sub. 5): il portone esterno di accesso risulta chiuso: l'autorimessa è stata annullata e trasformata in deposito; sono stati costruiti tramezzi interni di separazione tra l'autorimessa, oggi deposito, e l'adiacente unità abitativa (sub. 108) con cui comunica direttamente (i muri di separazione tra le due u.i. sono stati demoliti) e che comunica direttamente con l'u.i. al piano terreno (tramite scala interna non regolarmente autorizzata); il ripostiglio risulta ampliato con lo spostamento del muro divisorio preesistente. Le modifiche riscontrate sono state*

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

indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale. I costi per l'adeguamento catastale conformemente allo stato di fatto verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati circa €. 1.000,00".

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Leinì (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 13 del 21.02.2000. Successivamente sono state adottate varianti parziali, l'ultima delle quali è la Variante parziale n. 17 di cui il 29.06.2022 è stato approvato il progetto definitivo con delibera di Consiglio Comunale n. 24. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno dell'Area residenziale consolidata di conservazione urbanistica R 2/2 di cui all'art. 11.2.2 delle N.T.A. Si tratta di parti del territorio quasi totalmente edificate, il cui tessuto edilizio è di epoca recente e in cui non sussistono valori architettonico- ambientali da salvaguardare. L'area è oggetto di conservazione, adeguamento del patrimonio edilizio di recente costruzione, rinnovo e sostituzione di edifici fatiscenti, completamento edificatorio. L'area rientra nella classe IIa di pericolosità geomorfologica soggetta alle prescrizioni operative di cui all'art. 25 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. È stato rinvenuto il progetto originario di costruzione del fabbricato dei primi anni Settanta del Novecento. I lavori risultano conclusi il 24.08.1974 e l'abitabilità rilasciata alla fine del 1975.

Successivamente, i proprietari hanno richiesto di potere attuare modifiche al piano rialzato e al piano seminterrato, per sopraggiunte esigenze abitative. Nel 1984 era stata autorizzata la demolizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina al piano rialzato: nello stesso anno era stato richiesto il cambio di destinazione d'uso da abitativo a ricreativo di parte del piano rialzato, con modifiche interne, per ospitare una attività commerciale (estetista), rimasta in sospeso fino alla rinuncia presentata nel 1989. La richiesta di destinazione abitativa al piano seminterrato (u.i. oggi identificata con il sub. 108) ed altre modifiche interne e di facciata, sono state condonate nel 1995 (l'istanza era stata presentata il 14.03.1986). L'ulteriore richiesta di mantenimento di una pergola scoperta a carattere temporaneo, risulta acconsentita. La richiesta di trasformazione dell'autorimessa in locale deposito invece non risulta accolta: tuttavia l'intervento è stato realizzato, come riscontrato dalla chiusura del

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

portone di accesso esterno e da modifiche nella distribuzione interna. Anche la scaletta esterna in ferro nel giardino, di cui risulta presentata istanza per la costruzione nel 1990, sospesa e successivamente ritirata dal proprietario, risulta realizzata (da regolarizzare). Nel 1990 risulta richiesta la sanatoria per opere interne al piano rialzato (spostamento e tramezzi interni di ingresso e realizzazione di due bagni), non conclusa.

Al piano seminterrato del fabbricato, risulta presente una u.i. a destinazione abitativa (A/2) identificata con il sub. 108, di proprietà di terzi e non oggetto di vendita. Essa risulta comunicante internamente con le u.i. confinanti di proprietà dei debitori (identificate con il sub. 5 e con il sub 3 al piano terreno-rialzato). Dall'esame delle pratiche edilizie è stata rinvenuta la pratica di C.I.L.A. per *Mutamento destinazione d'uso senza opere edilizie da locale abitativo (tavernetta condonata) a deposito* presentata il 11.02.2019 e protocollata con n. 3045 il 14.02.2019 dall'allora proprietario dell'intero fabbricato sig. **** Omissis **** su progetto del geom. **** Omissis ****. Successivamente, la sig.ra **** Omissis **** in qualità di figlia erede legittima del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** aveva presentato istanza di rinuncia alla pratica suddetta. Tuttavia, si osserva che la planimetria catastale è stata aggiornata secondo le previsioni del progetto e depositata il 21.02.2019. Con sopralluogo si è riscontrato che sussiste tutt'ora la tavernetta con angolo cottura.

A margine dell'area di corte comune identificata con il sub. 9 sussiste un fabbricato ad uso autorimessa identificato con il sub. 7, autorizzato con Concessione edilizia n. 185/1989 per *Basso fabbricato ad uso autorimessa* (istanza presentata il 13.09.1989 dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, progettista **** Omissis **** rilasciata il 14.11.1989. Essa consiste in pertinenza del sub. 4.

REGOLARIZZAZIONE - Le opere interne al piano terreno eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa. Per la scala esterna in ferro che non risulta autorizzata, e di conseguenza collaudata, andrà presentata anche una Denuncia strutturale tardiva.

OPERE DI RIPRISTINO - Gli ulteriori interventi realizzati in assenza di titoli abilitativi e non sanabili, richiedono il rispristino dello stato dei luoghi avendo introdotto modifiche che hanno alterato l'autonomia e consistenza dell'unità abitativa al piano rialzato (con la realizzazione di una scala interna di comunicazione con il piano seminterrato) e la destinazione d'uso dell'autorimessa (trasformata in deposito in violazione al diniego espresso

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

il 11.03.1998). Sono pertanto previste consistenti opere edilizie ed impiantistiche di demolizione e di ricostruzione. Al piano rialzato il vano scale interno di comunicazione con l'u.i al piano interrato dovrà essere annullato (ricostruzione del tramezzo nel disimpegno, rimozione della scala e ripristini murari). Al piano seminterrato dovranno essere realizzate opere per il ripristino dell'autorimessa pertinenziale (riapertura del portone esterno, eventuale ripristino della pavimentazione carrabile, demolizione di muri divisori aggiunti e ricostruzione dei divisori di separazione dall'u.i. adiacente demoliti, adeguamenti impiantistici).

Considerata l'attività edilizia svolta in assenza di provvedimenti autorizzativi o in difformità, i costi per le richieste di sanatoria e collaudo delle opere o la demolizione delle opere non assentite con ripristino dello stato dei luoghi (opere edili per il ripristino e imprevisti; pratiche edilizie, oblazione con doppio degli oneri, certificazioni di conformità, ecc…e imprevisti), ammontano a circa € 40.000,00. Al riguardo si richiama l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che il ctu ha tenuto conto dei costi di regolarizzazione sommariamente individuati nella determinazione del valore a base d'asta.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Torino 2 il 12/10/2022, Reg. gen. 44724 - Reg. part. 8615, Importo: € 300.000,00

Pignoramento immobiliare trascritto a Torino 2 il 06/12/2024, Reg. gen. 50746 - Reg. part. 38055.

***

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

IN OGNI CASO, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA, SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE ED INTEGRALMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.

***

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica ed edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti ai quali ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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 degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it / www.tribunale.ivrea.giustizia.it / www.astalegale.net

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese nonché le imposte per il trasferimento dell'immobile e per le cancellazioni delle formalità gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre IVA, come per legge, se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

PREZZO VENDITA

PREZZO BASE € 128.360,00

OFFERTA MINIMA € 96.270,00 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA

Si precisa che il perito estimatore ha detratto dal valore di stima iniziale dell'immobile (€ 223.830,00) i costi per gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e rilascio certificazioni di conformità degli impianti, per € 40.000,00, nonché le spese di aggiornamento catastale, per € 1.000,00, ed applicato un abbattimento del prezzo del 10%.

***

La **VENDITA SENZA INCANTO** del predetto lotto unico avverrà alle seguenti condizioni:

> **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

> **Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00**

> **Termine presentazione offerte: 11/01/2027 ore 12.00**

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.

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it - sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11/01/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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).

A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta

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

elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo

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

prezzo(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente(soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata) al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti, procura speciale che va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

****

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario

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

intestato a "R.G. N. 256/2024" (doc. 1), al seguente IBAN: IT 38 N 08530 30210 000000290533", tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ESEC IMM 256/2024 RGE, LOTTO UNICO, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

***

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 12/01/2027 al 14/01/2027 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 tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero **venerdì 15/01/2027 alle ore 10,15,** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, così come previsto dall'art. 588 c.p.c., può presentare istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo, così come previsto nell'ordinanza di vendita delegata che si richiama integralmente.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti) o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "R.G. N. 256/2024", da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo per le spese di trasferimento dell'immobile (l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato *ex* art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) che sarà comunicato dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale(decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

Si rammenta che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere l'imposta sul valore aggiunto (IVA) da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo - l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine, trattandosi di termine di natura perentoria - il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la confisca della cauzione. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione

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

dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 231/2007. In caso di omesso deposito nei termini predetti, il delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'esecuzione la minuta del decreto di trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

***

Come previsto dall'art. 585, c. 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 (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "R.G. N. 256/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

***

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo PEC all'Avvocato Floriana Misistra (PEC: florianamisistra@pec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel

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

contratto di mutuo purché, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato nota di precisazione del credito nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, 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 TUB. In difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo 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, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385, dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, con le modalità di cui sovra.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

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; 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 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31, centralino: 0586/20141, email: assistenza@astetelematiche.it, recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del

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

Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificati sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso 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, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- l'annuncio di vendita verrà pubblicato tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, lì 20/10/2026.

Il Professionista Delegato

Avvocato Floriana Misistra

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