

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 64/2025, attualmente assegnata al G.E. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI, il sottoscritto Avv. Marco ROMANO, professionista delegato dal G.E. Dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 7 novembre 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

che avrà luogo il giorno 9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta) tramite la piattaforma di Astalegale.net S.p.a. "www.spazioaste.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Niccolò Serione in data 3 ottobre 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di RONDISSONE (TO),

al civico n. 57 della Via Giuseppe Mazzini,

Compendio composto da tre unità immobiliari (abitazione, deposito e garage) facenti parte di due differenti fabbricati, inseriti in cortina di antica formazione, entrostanti ad area distinta in mappa al Catasto dei Terreni al foglio 11 con la particella 266, ente urbano di are 2,28, così descrivibile:

BENE 1 - Abitazione di tipo popolare sviluppata al piano primo (secondo fuori terra), composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza. L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile, e da questa mediante scala esterna.

BENE 2 - Locale di deposito sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà. L'accesso avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.

BENE 3 - Garage con soprastante locale di deposito sviluppato su due piani, composto da: un locale ad uso garage al piano terra (primo fuori terra) e un locale di deposito al piano primo (secondo fuori terra). La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna. L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla

recinzione del cortile.

Il fabbricato ad uso abitazione ed il locale di deposito con antistante area cortilizia (beni n. 1 e 2 della perizia), formano congiuntamente un singolo fabbricato, mentre il restante garage pertinenziale, con soprastante locale di deposito, corrisponde ad un fabbricato autonomo. Tra i due fabbricati è presente un'area che consente l'accesso pedonale e carraio alla finitima proprietà (al foglio 11, mappale 529) di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

Ente urbano: Particelle 267, 529, 503 dello stesso foglio di mappa e la pubblica via.

BENE 1: altre proprietà, altri stabili per due lati (al foglio 11, mappali 267 et 529), stessa proprietà vuoto su cortile (al foglio 11 particella 266 sub. 1 - bene n. 2 nella presente relazione), vuoto sulla via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

BENE 2: altre proprietà, altri stabili per tre lati (al foglio 11, mappali 267, 529 et 503), stessa proprietà altro stabile (al foglio 11 particella 409 sub. 1 - bene n. 3 della perizia), via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

BENE 3: stessa proprietà cortile (al foglio 11 particella 266 sub. 1 - bene n. 2 della perizia), altra proprietà altro stabile per due lati (al foglio 11 mappale 503), via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rondissone (TO):

Foglio 11 particella 266, sub. 2, Via Giuseppe Mazzini n. 57, Interno B, Piano 1, cat. A/4 Cl. 2, vani 3,5, R.C. Euro 140,99; (BENE 1)

Foglio 11 particella 266, sub. 1, Via Giuseppe Mazzini n. 57, Interno A, Piano T, cat. C/2 Cl. U, mq 58, R.C. Euro 71,89; (BENE 2)

Foglio 11 particella 409, sub. 1, Via Giuseppe Mazzini n. 57, Piani T-1, cat. C/6, Cl. 2, mq 36, R.C. Euro 111,55; (BENE 3)

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Niccolò Serione in data 3 ottobre 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

BENI 1, 2, 3 - Regolarità edilizia

Pratiche edilizie: Presso l'archivio edilizio comunale di Rondissone risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n. 16/72 del 27/04/1972 avente ad oggetto la "sistemazione interna, mediante costruzione di due volte di copertura del piano T e 1° piano, tramezze, pavimenti, ecc."
- Denuncia di inizio lavori del 19/10/1972: data di inizio lavori dichiarata 18/10/1972.
- Denuncia di ultimazione lavori del 01/08/1977: data di fine lavori dichiarata 28/07/1977.
- Autorizzazione n. 2/72 del 22/11/1972 avente ad oggetto la "chiusura di una travata ed apertura di una porta verso via Mazzini".
- Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974 avente ad oggetto la "sistemazione fabbricato urbano uso abitazione" (variante in corso d'opera alla L.E. n. 16/1972).

Nota: le tre pratiche edilizie riportate in precedenza risultano raccolte all'interno del medesimo fascicolo. Oltre alla predetta documentazione sono presenti alcuni elaborati grafici contenenti gli esiti del sopralluogo espletato dal funzionario del Comune di Rondissone in data 03/09/1977. In tali elaborati grafici venivano riportate alcune annotazioni relative a modeste difformità delle opere eseguite. Si evidenzia che tali elaborati risultano antecedenti al rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dell'Agibilità.

- Licenza edilizia n. 21/75 del 12/09/1975 avente ad oggetto la "sistemazione della recinzione preesistente con demolizione e ricostruzione, spostamento del cancello di ingresso".
- Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986 avente ad oggetto la "tinteggiatura fabbricato".
- Autorizzazione n. 61/87 del 08/08/1987 avente ad oggetto il "ripassamento del tetto con sostituzione di parti di copertura vetuste con altre in cotto avente le stesse caratteristiche".

• Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989 (pratica condono n. 23 del 29/03/1986) con la quale veniva autorizzata la conservazione delle opere realizzate senza concessione edilizia consistenti: nella chiusura della travata aperta prospiciente il fabbricato di residenza; nella realizzazione nel medesimo fabbricato di un solaio; nella realizzazione di una pensilina di copertura della terrazza al piano primo per il fabbricato residenziale.

Oltre alle predette pratiche edilizie, agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Rondissone risulta la presenza della Denuncia di Inizio Attività n. 22/2011, prot. n. 2.789 del 03/08/2011, avente ad oggetto la "ristrutturazione piano terreno con cambio destinazione d'uso e modifiche alla recinzione".

Tale pratica edilizia, tuttavia, risultava incompleta, sicché l'Ufficio Tecnico comunale provvedeva a richiedere, con lettera prot. n. 2888 del 11/08/2011, l'integrazione della pratica depositata. Sulla scorta delle informazioni rese dall'Ufficio Tecnico, l'integrazione non venne mai presentata. Ne consegue che tale pratica non abbia mai assunto validità.

Nota: nell'atto di provenienza in capo agli esecutati dei beni staggiti viene enumerata la presenza della Concessione Edilizia n. 73/87 del 08/01/1988 per "rifacimento di un solaio e costruzione di un altro nel fabbricato in fondo al cortile". Tale dizione risulta erronea in quanto presso l'archivio edilizio comunale risulta la presenza di una pratica edilizia rubricata al n. 73/87 volta all'ottenimento di una concessione edilizia.

Tale pratica, tuttavia, risultava sospesa già in data 03/09/1984 e successivamente soppressa per mancante integrazione e presentazione di nuova istanza di concessione. Pertanto, non risulta la presenza di una Concessione Edilizia n. 73/87, ma unicamente la presenza di una pratica edilizia che non risulta essere mai stata perfezionata e che, conseguentemente, non ha mai avuto validità.

L'Ufficio tecnico comunale non ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Agibilità

Presso l'archivio edilizio comunale del Comune di Rondissone risulta la presenza dell'agibilità n. 16/72 del 30/09/1977 (relativa, pertanto, al solo fabbricato composto dai beni n. 1 e 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) non risulta la presenza di un certificato energetico in corso di validità relativo all'abitazione oggetto di pignoramento.

• Presso l'Archivio edilizio del Comune di Rondissone non risulta la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio delle unità immobiliari.

Irregolarità edilizie

In relazione a quanto desumibile dalla disamina della documentazione tecnico amministrativa conservata presso l'Archivio edilizio del Comune di Rondissone e sulla scorta degli esiti del sopralluogo espletato in sito, Lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso:

▪ Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 2 (bene n. 1 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

o Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974;

o Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986;

o Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989.

- Irregolarità:

o La finitura superficiale esterna era prevista in intonaco e non in paramano;

o Diversa conformazione degli ambienti interni con specifico riferimento alla realizzazione di una tramezza all'interno del bagno;

o Diversa conformazione delle finestre che consentono l'illuminazione naturale del sottotetto ispezionabile.

▪ Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 1 (bene n. 2 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

o Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974;

o Licenza edilizia n. 21/75 del 12/09/1975;

o Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986.

- Irregolarità:

o Differente conformazione delle aperture esterne;

o Differenze dimensionali del locale deposito sottostante l'abitazione;

o Realizzazione senza titolo autorizzativo del basso fabbricato all'interno del quale è stato ricavato un ulteriore locale di deposito.

▪ Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 409, subalterno 1 (bene n. 3 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

o Autorizzazione n. 2/72 del 22/11/1972;

o Autorizzazione n. 61/87 del 08/08/1987;

o Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989.

- Irregolarità:

o L'accesso al piano superiore avviene dall'interno, mediante una scala in ferro la quale risulta essere stata realizzata senza titolo autorizzativo.

Oltre alle irregolarità elencate in precedenza, lo scrivente osserva che il cancello posto al margine della via pubblica e che delimita l'area individuata sulla cartografia di P.R.G.C. come viabilità pubblica risulta essere stato installato senza titolo autorizzativo. Sebbene la sua presenza risulti riscontrabile nelle fotografie allegate alla pratica di condono reperita presso l'archivio edilizio comunale, la pratica presentata non ne indicava esplicitamente la presenza, pertanto si ritiene prudenzialmente che non possa essere ricompreso nelle irregolarità condonate.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

[...] Non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili. Nello specifico lo scrivente osserva che la normativa urbanistica vigente non consente incrementi volumetrici. Ne consegue che il basso fabbricato realizzato senza titolo autorizzativo all'interno del cortile non risulti sanabile. In relazione a quanto indicato in precedenza, occorrerà prevedere un intervento di rimessione in pristino attuato mediante la demolizione del basso fabbricato riportando il fabbricato alla configurazione legittimamente autorizzata.

Inoltre, occorrerà rimuovere il cancello verso la via pubblica installato senza titolo autorizzativo.

I costi necessari per la rimessione in pristino del fabbricato, comprendenti la demolizione del basso fabbricato, opere accessorie sulle murature e rimozione del cancello, vengono stimati dallo scrivente mediante valori parametrici in complessivi 3.000,00 € (euro tremila/00) oltre oneri di Legge.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza, appare possibile, a opinione dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01, subordinando la sanatoria all'avvenuta rimessione in pristino del compendio immobiliare secondo le modalità indicate in precedenza.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 3.500,00 € (euro tremilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rondissone in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Relativamente alle opere di carattere strutturale (realizzazione di foro nel solaio tra i piani terra e

primo per il passaggio della scala metallica interna all'interno del fabbricato composto dal garage con soprastante locale di deposito – bene n. 3 nella presente relazione), risulta necessario provvedere alla presentazione di una denuncia postuma da presentarsi congiuntamente alla sanatoria, previo rilievo dell'orditura di cui si compone il solaio (intervento attuabile verosimilmente mediante modesti sondaggi e demolizioni localizzate), il cui costo viene stimato dallo scrivente in un importo pari a 1.500,00 € (Euro millecinquecento/00) oltre oneri di Legge. Lo scrivente evidenzia che solamente al seguito delle indagini conoscitive effettuate sulle strutture sarà possibile verificarne o meno l'adeguatezza e che pertanto non risulta possibile escludere a priori la necessità di realizzare eventuali interventi che migliorino le caratteristiche strutturali del solaio o della scala presenti all'interno del fabbricato.

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 1.200,00 (euro milleduecento/00) oltre oneri di Legge ed in € 210,00 (euro duecentodieci/00) quali diritti erariali. [...].

Corrispondenza catastale

BENE 1 - Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che non sussiste la corrispondenza catastale. Nello specifico lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità planimetriche consistenti: nella mancata rappresentazione di una tramezza interna al locale bagno; nella differente posizione di alcune tramezze interne; nella minore profondità delle due camere.

BENE 2 - Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che non sussiste la corrispondenza catastale. Nello specifico lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità planimetriche consistenti: nella minore estensione superficiale del locale magazzino posto al di sotto dell'abitazione, il quale presenta inoltre alcune differenti sviluppi delle murature perimetrali caratterizzate da rientranze e sporgenze; nella differente disposizione delle aperture; nella mancata rappresentazione del locale deposito realizzato nel basso fabbricato.

BENE 3 - Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che non sussiste la corrispondenza catastale. Nello specifico lo scrivente ha rilevato la presenza di difformità consistenti: nella errata indicazione delle altezze dei locali sia al piano terra, sia al piano primo; nella mancata rappresentazione della scala alla marinara interna.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai

sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

[...] I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno della perimetrazione dell'area 12n3 - Aree di interesse ambientale documentario e tipologico - la quale viene disciplinata dall'art. III.3.3 A) della N.T.A. [...] (come meglio descritto nella relazione del CTU alle pagg. 16, 17, 18 e 19).

PARTI COMUNI

Si riporta quanto indicato nell'elaborato peritale alla pag. 12, relativamente ai BENI 1, 2 e 3
"Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di due distinti fabbricati tipologicamente riconducibili ad una casa libera su due lati che, per i restanti due lati, risulta realizzata in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni di proprietà di terzi. Ne consegue pertanto che debbano essere considerate comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale".

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto indicato nell'elaborato peritale alla pag. 12, relativamente ai BENI 1, 2 e 3
"In sede di sopralluogo si è potuto constatare che una porzione dell'area cortilizia risulta adibita all'accesso pedonale e carraio della finitima proprietà al foglio 11 del Comune di Rondissone, mappale 529. La predetta superficie si sviluppa dalla via Giuseppe Mazzini fino ad un cancello posto a delimitazione del mappale 529, con una larghezza ricompresa tra i 3,47 metri (lato verso la via pubblica), ed i 3,24 metri (lato accesso mappale

529). Verso la via pubblica è presente un cancello, il quale sembrerebbe non venire movimentato da

tempo. Lo scrivente evidenzia di non aver rilevato la presenza di alcuna trascrizione che possa aver portato alla costituzione di un'eventuale servitù gravante sui beni oggetto di pignoramento a favore del fondo limitrofo. Si rileva tuttavia che, con ogni probabilità, tale conformazione del sito, trovandosi all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Rondissone, può essersi venuta a creare in tempi remoti. Dalla disamina dell'atto di provenienza dei beni in capo agli esecutati non si evince menzione alcuna relativa a servitù a favore o gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione.

Nota: sulla scorta della disamina della cartografia di P.R.G.C., l'area in questione viene rappresentata come

viabilità pubblica; si rimanda sul punto a quanto riferito nel paragrafo dedicato alla normativa

Circa la presenza del cancello verso la via Mazzini, si rimanda a quanto indicato al paragrafo dedicato alla

regolarità edilizia dei beni. [...]"

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili "[...] alla data di espletamento del sopralluogo, si presentavano liberi, ancorché parzialmente occupati da materiali ed arredi riconducibili ad una passata occupazione."

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Lotto Unico - Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 33.000,00 (trentatremila/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: - Euro 1.000,00 (mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **8 (otto) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici);**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta);**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IBAN IT27N0326822311052368519010 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2025 R.G.E.;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 (undici) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici) (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **12 (dodici) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può

essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. 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 mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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 12.30 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 e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT27N0326822311052368519010 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 RGE"**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La

ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra 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 sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno giorno 9 (nove) giugno 2026 (duemilaventisei) nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà il giorno 11 (undici) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici);** 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 autoestensione), 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 sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario

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.

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 all'udienza fissata al 12 (dodici) giugno 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

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 di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 RGE" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

bonifico.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585*, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.*

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5

del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 RGE" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato Avv. Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 2 marzo 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Marco ROMANO



