

**Studio Legale**  
**Avv. Costanza Casali**  
Ivrea (TO) – 10015, Via Arduino 26  
Tel/Fax 0125.425771  
Torino – 100138, Via Duchessa Jolanda 17  
Tel 011.4341435  
pec avvcostanzacasali@puntopec.it  
e-mail costanza.casali@libero.it

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Costanza Casali, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Federica Lorenzatti, con ordinanza pubblicata il 15.04.2024, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 222/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **1 aprile 2025 ore 11,00** 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 *de quibus* 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**LOTTO UNICO, piena proprietà di**

- Abitazione di tipo civile ubicata in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido 4 (già 1);

**Descrizione**

Come da CTU: “Alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n.1). La costruzione, a due piani fuori terra oltre sottotetto, è situata in un'area di campagna ad est del Centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 km. L'alloggio oggetto di procedura è composto da ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre a sottotetto non abitabile e piccolo vano ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare è dotata inoltre di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio. La costruzione è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio” “L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

**Dati Catastali**

- o Catasto Fabbricati: F. 11, particella 302, sub. 6, piano T-1, cat. A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq 99, Rendita catastale € 383,47;

**Coerenze**

Come da CTU: “L'alloggio al piano primo confina con: area esterna a tre lati, vano scala, alloggio sub. 14.



Il sottotetto è posto alle coerenze: intercapedine a tre lati, proprietà \*\*\*Omissis\*\*\* o aventi causa.  
Il locale sottoscala al piano terra confina con: cantina sub. 14, area esterna sub. 4, vano scala a due lati.  
L'area esterna al piano terra confina con: part. 377 del fg. 11, area esterna sub. 14, area esterna sub. 19, area esterna sub. 4.

### **Corrispondenza catastale**

Come da CTU: “Non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il sottotetto di pertinenza dell'alloggio non risulta accatastato e non esiste la relativa planimetria catastale. Inoltre nella planimetria dell'alloggio al primo piano non è rappresentata la scala interna che conduce al detto sottotetto. Occorrerà pertanto procedere ad una variazione catastale al fine di accatastare il detto sottotetto. Poiché ai sensi della Circolare n. 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine ed i locali accessori separatamente dagli alloggi, nel caso in oggetto sarà necessario presentare più schede distinte: una per l'abitazione, una per il vano ad uso cantina nel sottoscala al piano terra ed una per il sottotetto. Alla data odierna, la spesa per la regolarizzazione è pertanto stimata in € 1.500,00 (al netto degli oneri di legge) per la stesura della variazione catastale, oltre ad € 150,00 per diritti catastali, salvo eventuali incrementi delle tariffe. Complessivamente l'importo stimato per la regolarizzazione catastale ammonta ad € 1.650,00”.

### **Riserve e particolarità da segnalare**

Come da CTU: “Nell'atto di compravendita l'immobile è così descritto:

“a) in piano primo (secondo fuori terra) ALLOGGIO [...] distinto con la sigla A4 e contornato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio [...]

b) in piano terreno (primo fuori terra): un vano sottoscala uso cantina [...]

c) area ad uso esclusivo gravata da servitù di passaggio [...]

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al NCEU come:

- Foglio 11 numero 221 subalterno 6 – cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, rendita 383,47.

E' altresì compreso nella vendita:

- In piano sottotetto: un locale sovrastante l'alloggio stesso [...]

- L'uso esclusivo delle porzioni di cortile a cielo libero quali risultano distinte con le sigle P/5 e P/6 e contornate in rosso nella planimetria sopra citata, alle coerenze: area condominiale, porzione P/4, area condominiale e porzione P/7”.

Si fa rilevare che al momento della compravendita del 2004 dette aree destinate a parcheggio non erano identificate con autonomo subalterno catastale.

Tuttavia dal 13/01/2012 la suddetta porzione di cortile è stata censita al fg. 11 part. 302 sub. 15, successivamente soppresso e variato nell'attuale sub. 18, attribuendone le quote ai comproprietari.

A seguito della detta variazione, agli esecutati è stata attribuita la quota di 1/8 ciascuno del detto subalterno 18. Dette quote non sono oggetto di pignoramento”.

### **Continuità delle trascrizioni**

Dall'esame degli atti, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

### **Stato conservativo**

Come da CTU: “Il bene si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione”.

### **Parti comuni**

Come da CTU: “Le parti comuni sono evidenziate nell'art. 1 del Regolamento condominiale”.

### **Servitù, censo, livello, usi civici**

Come da CTU: “A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Riguardo le servitù, nell'atto di provenienza (all. 1) all'art. 1° è riportato quanto segue:

"[...] in piano terreno [...] c) area ad uso esclusivo gravata da servitù di passaggio a favore di terzi per metri 1,50 (uno virgola cinquanta) sul lato lungo [...]" .

### **Caratteristiche strutturali prevalenti**

Come da CTU: “Il bene è costituito da un alloggio al piano primo di un edificio di civile abitazione composto da sole quattro unità immobiliari sito in San Francesco al Campo (TO), Via Gerbido n. 4 (a catasto n. 1), in un'area di campagna ad est del centro abitato del Comune, dal quale dista circa 3 Km. La costruzione, a due piani fuori terra oltre sottotetto, ha struttura in calcestruzzo armato con murature di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate in giallo. Il tetto a padiglione ha orditura in legno e manto in tegole di laterizio. La palazzina è circondata da ampia area esterna recintata utilizzabile come parcheggio. Attraversata l'area



cortilizia, mediante portoncino in ferro vetrato ad un battente si accede al vano scala comune, pavimentato in granito grigio e con pareti tinteggiate in giallo. L'alloggio oggetto di procedura è situato al primo piano: dal pianerottolo mediante una porta in legno si accede ad un ampio vano d'ingresso, che disimpegna tutti gli altri locali dell'appartamento. A destra entrando è situato un piccolo ripostiglio, a seguire la cucina ed una camera; di fronte all'ingresso, al fondo è ubicato il bagno e a sinistra un'altra camera. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore beige chiaro marmorizzato, dimensioni 30x30 cm, con posa ortogonale. Tutte le pareti sono tinteggiate in grigio chiaro con effetto perlato ed i soffitti sono di colore bianco. In cucina, la parete attrezzata è rivestita in piastrelle di ceramica nei toni del beige, dimensioni 10x10 cm, alcune con decori. Nel bagno sono installati lavabo ad incasso su mobile, bidet, wc, vasca e lavatrice. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco marmorizzato, dimensioni 20x25 cm. L'alloggio è dotato di balcone, accessibile dalla cucina e dalla camera adiacente, pavimentato con piastrelle di klinker di colore nocciola. Tutte le porte interne sono tamburate in legno color noce. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera e sono dotati di avvolgibili in pvc di colore nocciola e di zanzariere. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas GPL installata sul balcone; i radiatori sono in ghisa, di vecchia tipologia. Il riscaldamento è integrato con stufa a pellet nell'ingresso. A sinistra dell'ingresso è ubicata una scala con struttura in ferro e gradini in legno che conduce al sottotetto. Il locale - non accatastato - è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore beige chiaro marmorizzato, uguali a quelle posate nell'appartamento; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in bianco, in parte rivestite con perline in legno; anche il soffitto è rivestito in legno. Il sottotetto è dotato di un lucernaio. A piano terra infine è ubicato un piccolo locale ad uso ripostiglio nel sottoscala. L'unità immobiliare è dotata di porzione di area esterna ad uso esclusivo, in parte gravata da servitù di passaggio, come meglio indicata nell'elaborato planimetrico catastale. Infine all'immobile sono abbinate due porzioni in uso esclusivo nell'area destinata a parcheggio, distinte con le sigle P5 e P6 nella planimetria allegata al regolamento condominiale. Tuttavia, come già evidenziato a pag. 5, le quote di proprietà relative alle suddette porzioni ad uso parcheggio non sono oggetto di pignoramento".

#### **Stato di occupazione**

L'immobile è occupato dall'esecutata. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D.Lgs. 149/2022, come modificato dalla Legge 197/2022. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

#### **Provenienze ventennali**

Come da CTU: "Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; La situazione della proprietà risulta attualmente invariata".

#### **Formalità pregiudizievoli**

Come da CTU: "Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Torino 2 il 22/07/2004

Reg. gen. 37162 - Reg. part. 7208

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*Omissis\*\*\*

Contro \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio G. Mariatti

Data: 15/07/2004

N° repertorio: 32797

N° raccolta: 11981

formalità a carico dell'acquirente;

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo



Iscritto a Torino 2 il 15/11/2013  
Reg. gen. 39836 - Reg. part. 5623  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.400,00  
A favore di \*\*\*Omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*Omissis\*\*\*  
Capitale: € 2.169,17  
Gravante sui beni fg. 11, part. 302 sub 6 (quota di 1/2) e sub. 15 (quota di 1/6)  
Rogante: Giudice di Pace, Cirié  
Data: 20/08/2013  
N° repertorio: 497/2013  
Formalità a carico dell'acquirente

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino 2 il 06/08/2015  
Reg. gen. 28763 - Reg. part. 4661  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*Omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*Omissis\*\*\*  
Capitale: € 3.360,53  
Gravante sui beni fg. 11, part. 302 sub 6 (quota di 1/2) e sub. 15 (quota di 1/6)  
Rogante: Giudice di Pace, Ivrea  
Data: 07/04/2015  
N° repertorio: 601/2015  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Trascrizioni

Pignoramento immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 14/11/2023  
Reg. gen. 46294 - Reg. part. 35046  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*Omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*  
Atto del Tribunale di Ivrea  
Rep. 4990 del 29/09/2023  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

L'ipoteca volontaria del 22/07/2004 ed il pignoramento immobiliare del 14/11/2023 riguardano solo il bene oggetto di procedura, pertanto occorrerà effettuare la cancellazione totale. Al contrario le ipoteche giudiziali iscritte in data 15/11/2013 e 06/08/2015 riguardano anche il bene censito alla part. 302 ex sub. 15 (ora sub. 18), non oggetto di procedura, pertanto occorrerà disporre la cancellazione parziale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta".

#### **Normativa urbanistica**

Come da CTU: "Nel PRG vigente del Comune di San Francesco al Campo l'area su cui insiste la costruzione è indicata con la sigla "RC.O" relativa alle Aree residenziali consolidate, ovvero aree urbanizzate residenziali di recente insediamento (art. 35 NTA). Nelle dette zone RC.O sono ammesse esclusivamente le classi di destinazione d'uso descritte all'Art. 31 delle NTA. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) dell'Art. 7. Per quanto riguarda le classi di rischio idrogeologico, l'area risulta in classe II 0 (Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica - Settori con moderate limitazioni urbanistiche di ordine geologico. II 0 - Ambiti estesi sulla superficie del terrazzo principale dove possono sussistere limitazioni di tipo geotecnico e di drenaggio superficiale, legate essenzialmente alla natura



dei materiali. Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da un'indagine geologica e geotecnica che ne verifichi la fattibilità.

In particolare, essa sarà indirizzata ad accertare le eventuali limitazioni e ad individuare le soluzioni tecniche da adottarsi per la loro mitigazione o superamento)”.

#### **Regolarità edilizia**

Come da CTU: “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. L'immobile risulta agibile. La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 108 del 06/10/1970. In data 31/12/1973 è stato rilasciato il certificato di agibilità. Successivamente, in data 01/04/1986 è stata presentata richiesta di Condonò ai sensi della Legge n. 47/1985 al fine di sanare le difformità rispetto alla concessione originaria. In data 28/11/1988 è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 56 (all. 9). Rispetta alla detta concessione in sanatoria, vi è una difformità in quanto è stata realizzata la scala interna che conduce al piano sottotetto. Occorrerà pertanto presentare una SCIA in sanatoria per regolarizzare l'intervento suddetto. Il costo per la pratica edilizia è indicativamente quantificato in € 2.000,00 (al netto di IVA ed oneri di legge), oltre ad € 516,00 per sanzione amministrativa ed € 55,00 per diritti di segreteria (salvo diversi importi determinati dal competente Ufficio tecnico), per un totale di € 2.571,00”.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione di istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

Come da CTU: “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. Si osserva che l'APE n. 2012-202459-0021 risulta scaduto 26/03/2022”.

#### **Vincoli od oneri condominiali**

Come da CTU: “Non si è a conoscenza di oneri condominiali. Al momento attuale, trattandosi di un fabbricato con meno di cinque unità immobiliari, non è stato nominato un amministratore condominiale”.

\*\*\*

La vendita non è soggetta a IVA.

\*\*\*

#### **SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.**

\*\*\*

\*

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: € 45.618,75
- 2) **Offerta minima: € 34.214,06**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.500,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 31.03.2025 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 01.04.2025 ore 11,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 222/2023 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT5400200830545000107111502
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 03.04.2025 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 04.04.2025 ore 11.

\*

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 DELLA VENDITA**



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. Costanza Casali (tel. 0125.425771).

**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 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".

**Società e altri enti:** indicare 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 risultino 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 copia per immagine.

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



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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 222/2023 Trib. Ivrea, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: IT5400200830545000107111502. 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.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando AstaLegale.net S.p.a. ai seguenti recapiti: call center 02/80030011: dalle 9,30 alle 13 e dalle 14 alle 18, dal lunedì al venerdì esclusi festivi, email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).**

È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del 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 specificato sul sito internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).

### **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](http://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 01.04.2025 alle ore 11,00 e terminerà il giorno 03.04.2025 alle ore 13,00;** in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di 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 autestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 04.04.2025 ore 11,00.** 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. 598 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 a ESEC. IMM.RE N. 222/2023 TRIB. IVREA 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.

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. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; 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..

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 comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso sarà 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 D.Lgs. 01.09.1993 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 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato nota di precisazione del credito nella quale sarà indicato l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura 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 ESEC. IMM.RE N.222/2023 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..**

### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al Custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'IVG, tel. 011.4731714. 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 stesso e al professionista 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:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c. 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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- d. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

\*\*\*

## **DISPONE**

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

Ivrea, lì 14.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali

