

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 99/2018, il Dottor Massimo Terranova, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 23 febbraio 2024,

**AVVISA**

**DI AVER ORDINATO LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare denominato “Cascina Chela” riconosciuto quale “cascina storica” vincolata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Settimo Torinese.

Il complesso immobiliare è composto da n. 4 unità abitative, magazzini, autorimesse e tettoie con terreni pertinenziali, il tutto confinante a corpo con i mappali nn. 51, 8,21, 68, 20, 13, 179, 49, 12 34 e 53 del Foglio 22

Il CTU ha precisato nella perizia che il complesso immobiliare *oggetto di questa vendita*, elevato su due piani fuori terra, è composto:

- nel corpo centrale, da quattro unità abitative;
- ad est, da area chiusa destinata a magazzino al piano terra e da una tettoia chiusa soprastante;
- ad ovest, da un'area chiusa destinata a magazzino al piano terra e da una tettoia chiusa soprastante.

E' altresì oggetto di questa vendita un fabbricato esterno, posto a sud rispetto al compendio principale, composto da tettoia chiusa uso deposito e da n. 2 autorimesse.

Le quattro unità abitative, descritte nella perizia predisposta dal CTU, sono costituite da:

- Unità 1: appartamento al piano terreno con accesso sia dal cortile posto a nord che dal cortile posto a sud composto da camera, cucina, antibagno e bagno;

- Unità 2: appartamento al piano terreno con accesso sia dal cortile posto a nord che dal cortile posto a sud composto da ingresso su cucina, camera, bagno, salone;
- Unità 3: porzione di fabbricato semi indipendente elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro da due scale interne e da un ascensore (non funzionante) con ingresso dal cortile posto a sud composto da ingresso, disimpegno, locale tecnico, cantina al piano terra, disimpegni, soggiorno, cucina, tre camere, locale di sgombero, doppi servizi, balcone sul lato sud posto al piano primo, una soffitta allo stato grezzo non abitabile e un soppalco agibile al secondo piano sottotetto;
- Unità 4: appartamento al piano primo soprastante all'unità 1) composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, bagno, balcone sul lato sud;

Nell'estrema parte ovest del fabbricato è presente un magazzino al piano terreno e una tettoia chiusa al piano primo, quest'ultima raggiungibile dalla scala che serve anche l'unità 4.

Nell'estrema parte est del fabbricato è presente un magazzino al P.T e una tettoia chiusa al piano primo, quest'ultima accessibile direttamente dall'unità n. 3.

E' altresì oggetto di questa vendita un fabbricato esterno posto a sud rispetto al compendio principale situato sul lato opposto di Via Bergamo 52 composto da una tettoia chiusa uso deposito e da n. 2 autorimesse.

### **Coerenze**

Il CTU ha precisato in perizia che il complesso immobiliare oggetto di questa vendita è confinante a corpo con i mappali nn. 51, 8,21, 68, 20, 13, 179, 49, 12 34 e 53 del Foglio 22.

### **Dati Catastali**

Le unità immobiliari oggetto di questa vendita sono così censite al catasto fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO):

Foglio 22 n.221 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria C/2 classe 1 consistenza mq.65 sup. catastale mq.80 rendita catastale Euro 161,13;

Foglio 22 n.221 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.29 sup. catastale mq.34 rendita catastale Euro 49,42;

Foglio 22 n.222 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria A/4 classe 1 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq.103 rendita catastale Euro 190,57;

Foglio 22 n.223 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.83 sup. catastale mq.89 rendita catastale Euro 141,46

Foglio 22 n.224 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.26 sup. catastale mq.36 rendita catastale Euro 64,45;

Foglio 22 n.224 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.48 sup. catastale mq.49 rendita catastale euro 118,99;

Foglio 22 n.219 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.72 sup. catastale mq. 76 rendita catastale Euro 122,71;

Foglio 22 n.219 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.53 sup. catastale mq. 62 rendita catastale Euro 131,39;

Foglio 22 n.220 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 7,5 sup. catastale mq.173 rendita catastale Euro 371,85;

Foglio 22 n.60 sub.4 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 1 consistenza mq.78 sup. catastale mq. 95 rendita catastale Euro 249,76;

Foglio 22 n.60 sub.5 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.61 sup. catastale mq. 69 rendita catastale Euro 151,22;

Foglio 22 n.60 sub.6 Via Bergamo n.52 piano 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 3,5 sup. catastale mq. 97 rendita catastale Euro 207,87;

Foglio 22 n.60 sub.7 Via Bergamo n.52 piano 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq. 80 rendita catastale Euro 267,27;

Foglio 22 n.229 sub.1 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 4 consistenza mq.16 sup. catastale mq.20 rendita catastale Euro 82,63

Foglio 22 n.229 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 4 consistenza mq.21 sup. catastale mq.23 rendita catastale Euro 108,46 ;

Foglio 22 Particella 229 sub. 3 Via Bergamo 52 piano T categoria C7 classe U consistenza 70 metri quadri, sup. catastale 82 metri quadri, rendita catastale euro 119,30

### **Gli appezzamenti di terreno sono così censiti al Catasto terreni del comune di Settimo Torinese (TO)**

Foglio 22 n.54 pascolo classe U di are 4 centiare 71 reddito dominicale Euro 0,24 reddito agrario Euro 0,10;

Foglio 22 n. 67 pascolo classe U di are 2 centiare 35 reddito dominicale euro 0,12 reddito agrario euro

0,05

Foglio 22 n. 87 prato irriguo classe 2 di are 28 centiare 12 reddito dominicale euro 27,59 reddito agrario euro 23,96

Foglio 22 n. 66, corte, di are 5 centiare 20 senza redditi

Foglio 22 n. 15, forno, di centiare 26 senza redditi

Foglio 22 n. 61, corte, di are 5 centiare 87 senza redditi

Foglio 22 n. 60, ente urbano, di are 3 centiare 26, senza redditi

Foglio 22 n. 219, ente urbano, are 2 centiare 18, senza redditi

Foglio 22 n. 220, ente urbano, centiare 89, senza redditi

Foglio 22 n. 221, ente urbano, are 2 centiare 66, senza redditi

Foglio 22 n. 222, ente urbano, centiare 96, senza redditi

Foglio 22 n. 223, ente urbano, are 2 centiare 29, senza redditi

Foglio 22 n. 224, ente urbano, are 1 centiare 93, senza redditi

Foglio 22 n. 229, ente urbano, are 1 centiare 24, senza redditi

Grava sui mappali n. 54,67 e 87 del Foglio 22 servitù di passaggio pedonale e carraio per una larghezza di 10 metri netti con inizio dalla via Bergamo e termine contro il mappale n. 12 Foglio XXII a favore dei mappali di cui al Foglio XXII, n. 12-34-5-4-2-52-53, ubicati sul retro della Cascina Chela. Nell'area oggetto di servitù potranno essere posate tutte le canalizzazioni per i vari servizi: acqua, fognatura forza, luce, gas, telefono, niente escluso.

A favore del mappale n. 87 del foglio 22 sussiste servitù di passaggio carraio gravante sul mappale 8.

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.

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Il CTU ha precisato in perizia che

- la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente vendita è stata realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967;
- successivamente alla costruzione risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:
  - concessione edilizia in sanatoria prot. 7779 in data 01 aprile 1986 per realizzazione di modifiche interne;
  - autorizzazione per la ristrutturazione di tettoia ad uso agricolo pratica edilizia 246/92 del 18 aprile 1993;
  - permesso di costruire n. 08432 del 09 gennaio 2008 per ristrutturazione, restauro conservativo e recupero sottotetto ai fini abitativi, con inizio lavori in data 04.03.2008 e proroga alla fine dei lavori rilasciata in data 19.03.2012 prot. n.16659 con scadenza in data 04.03.2013, a cui non è seguita la comunicazione di fine lavori, la denuncia delle opere strutturali ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. n.380/2001 e la richiesta di agibilità con allegazione della certificazione degli impianti tecnologici, la variazione catastale con le nuove planimetrie catastali e la trasmissione della copia delle certificazioni energetiche delle n.4 unità abitative.

Alla luce delle potenziali criticità urbanistiche e catastali del complesso immobiliare oggetto di questa vendita, su impulso del CTU, i collaboratori dell'ufficio tecnico del Comune di Settimo Torinese, coadiuvati dagli agenti di polizia locale, hanno effettuato un sopralluogo in data 19 aprile 2023 e successivamente trasmesso una relazione su quanto accertato datata 21-06-2023 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla stessa si rinvia.

Sostanzialmente le difformità riscontrate dall'ufficio tecnico comunale tra quanto autorizzato e quanto licenziato con il Permesso di costruire n. 8432 / 2008 riportate nella relazione del 21-06-2023 sono le seguenti:

- la demolizione di tettoia lato Ovest;
- la realizzazione di porticato lato Nord;
- la realizzazione di opere interne, in cui si ravvisa il non corretto rispetto del DM sanità 05 luglio 75;
- la realizzazione di nuovo collegamento verticale tra piano terreno e piano primo;
- la trasformazione d'uso da magazzino a garage;

- modifica della quota degli orizzontamenti;
- modifica della sagoma dell'edificio con innalzamento della quota colmo della copertura con aumento della volumetria;
- modifica dei prospetti.
- le unità immobiliari n. 2 e 3 hanno una slp (superficie lorda di pavimento) diversa rispetto al progetto autorizzato, in particolare nell'unità immobiliare 3 è stato realizzato un soppalco (piano sottotetto) a quota diversa e con una slp (superficie lorda di pavimento) maggiore.
- gli alloggi 1, 2 e 3 risultano non occupati, mentre l'alloggio 4, situato al piano primo risulta occupato dal Sig. xxxxxxx xxxxxxxx e dalla sua famiglia che corrisponde un canone mensile d'affitto di euro 540,00 alla procedura esecutiva .

L'ufficio tecnico nelle considerazioni finali alla suddetta relazione ha precisato che:

- *“si rileva la mancanza del deposito strutturale presso gli uffici comunali ai sensi degli art. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001;*
- *in data 06/04/2023 con D.C.C. n. 67 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale al PRG attivando così il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 che ammette l'applicazione della norma più restrittiva. Nel caso in esame comporta modifiche rispetto le destinazioni d'uso ammesse, conferma l'ammissibilità della funzione residenziale non agricola prevedendo in questa circostanza temporale interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;*
- *in merito alle difformità edilizie, si rilevano, come già esplicitato ai punti precedenti, delle modifiche interne ed esterne, in particolare è stata modificata la pendenza della falda del tetto ed è stata alzata l'imposta della copertura. Pertanto, al fine della predisposizione della sanatoria occorrerà anche verificare:*
  - A) *il rispetto di quanto rilevato in loco ai contenuti dell'art. 6 “Norme per il recupero dei sottotetti” della L.R. n. 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”;*
  - B) *il rispetto dei contenuti dell'art. 110 del R.E. del Comune di Settimo Torinese “Coperture degli edifici” e dell'art. 110.1 “Modalità di utilizzazione dei sottotetti”.*

*Si ricorda che nell'ambito degli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, effettuati ai sensi della L.R. 16/2018, è ammesso l'innalzamento della sagoma del tetto fino a 0.70 mt dell'imposta, con il mantenimento della configurazione geometrica originaria.”...*
- *L'intervento oggetto del P.d.C. 8432 è stato realizzato in zona agricola nel rispetto dei contenuti dell'art. 25 del L.r. 56/77, “Norme per le aree destinate ad attività agricole”, pertanto non è stato assoggettato al pagamento*

*dei contributi di costruzione previsti all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" poiché il titolo si è concretizzato in virtù della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo che comportano, tra le altre cose, l'esonero dal pagamento dei contributi come previsto dall' art. 17 co.3 lettera a) del medesimo D.P.R.*

*Pertanto:*

*- l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che non possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, è soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura doppia come previsto dall'art. 36 del medesimo D.P.R.;*

*- l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 è soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura singola come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.*

*Per la determinazione degli importi si prenda visione la documentazione pubblicata sul sito della Città di Settimo T.se al seguente link: <https://www.comune.settimo-torinese.to.it/it/page/contributi-dicostruzione>.*

- Si dà atto che l'immobile è una residenza agricola e, come già esplicitato ai punti precedenti, si è rilevata la presenza di un affittuario privo della titolarità prevista di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, che per il caso in esame, comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.*
- Si precisa che per esprimersi in merito alla sanabilità delle opere occorre, tra le altre cose, individuare il/i periodi in cui sono stati realizzati gli abusi edilizi al fine di determinare la normativa di riferimento e gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso necessari per la verifica della doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Nella fattispecie, per l'immobile in esame, agli atti di questo Comune non risulta essere depositata la fine dei lavori. Sarà pertanto necessario effettuare ulteriori approfondimenti da parte del comando di P.L. anche mediante la raccolta di spontanee dichiarazioni dei soggetti di cui all'art. 29 del T.U.E 380/2001, al fine di ricostruire la cronologia degli interventi edilizi rilevati così come disposto anche dalla circolare 765/2015 della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ivrea.*
- Si ricorda che le verifiche condotte hanno evidenziato la presenza di abusi edilizi, pertanto quest' ufficio provvederà, al termine delle indagini del comando di P.L., a predisporre ed inviare ai soggetti interessati l'avvio del procedimento per violazione urbanistico edilizia ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge 241/90 e conseguente ordinanza di demolizione delle opere abusivamente realizzate."*

Il CTU ha inoltre precisato in perizia, alla quale espressamente si rinvia e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, che:

- il complesso immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico come evidenziato nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese del 21-06-2023 in seguito al sopralluogo del 19.04.2023 effettuato dai tecnici comunali e dagli agenti di polizia locale: relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla stessa si rinvia;
- alla luce del contenuto della relazione suddetta, dalla quale è emersa la presenza di abusi edilizi *“non si può escludere che alcune porzioni del fabbricato debbano essere demolite ma ciò potrà essere noto solo una volta che ci sarà la pronuncia della Commissione Edilizia della città di Settimo Torinese a seguito di presentazione dell'istanza i sanatoria”*;
- l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere **tassativamente** entro 120 gg. dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria a presentare l'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria;
- non è stato possibile quantificare l'ammontare esatto delle aree esterne di corte in quanto l'area di corte a sud del fabbricato principale (mappali 61,66,67,54,15 del Foglio 22) che presenta una recinzione con muretto in cemento armato e rete metallica, come rappresentata sulla mappa del catasto terreni, non è conforme allo stato di fatto, in quanto non è stata stralciata dalla mappa catastale la sede statale della Via Bergamo insistente sui mappali costituenti la corte lato sud, mentre i mappali 54,67 e 87 del Foglio 22 sono gravate da servitù di transito di larghezza 10 metri...(..)
- le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto e neppure all'ultimo titolo rilasciato come confermato anche dalla relazione predisposta dal servizio edilizia privata del comune di Settimo Torinese;

Il CTU ha evidenziato in perizia che, alla luce delle criticità rappresentate nel proprio elaborato peritale e nella relazione predisposta dall'ufficio tecnico comunale, è impossibile quantificare gli oneri che dovranno gravare sull'aggiudicatario e pertanto ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 50 % rispetto valore di stima del compendio oggetto di questa vendita (valore di perizia del compendio pignorato al lordo della decurtazione euro 1.042.920,00 importo della decurtazione euro 521.460,00 (50%) – prezzo base della “prima asta” euro 521.460,00): così facendo gli oneri sono stati di fatto stimati in euro 521.460,00

Maggiori informazioni sulle criticità qui sopra sinteticamente rappresentate dovranno necessariamente essere reperite dagli interessati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese (TO)

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento al D. lgs 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, il CTU ha dichiarato nella perizia che non esiste il certificato energetico degli immobili oggetto di questa vendita

### **RICHIAMI DI INFORMATIVA**

L'aggiudicatario del complesso immobiliare dovrà necessariamente provvedere a presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento volta alla regolarizzazione urbanistica del complesso immobiliare (tenuto conto di tutte le criticità già evidenziate sia nella perizia che nella relazione dell'ufficio tecnico comunale del 21-06-2023 – documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita - oltre a quelle che eventualmente potranno essere successivamente rilevate all'aggiudicatario dagli organi competenti) e sostenere oltre al prezzo di aggiudicazione anche

- gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento;
- i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio;
- gli oneri correlati alla regolarizzazione urbanistica e catastale (costituiti da oneri comunali e da oneri correlati agli interventi edilizi necessari per l'ottenimento della suddetta regolarizzazione) che il CTU in perizia ha stimato provvisoriamente in euro 521.460,00 (oneri che a conclusione potranno essere rivelarsi di importo maggiore oppure inferiore a tale stima) che corrispondono al 50 % del valore di stima iniziale poiché “non è possibile quantificarli in maniera attendibile e certa”, come esplicitato nella perizia del CTU;
- gli oneri correlati alla cancellazione di altri gravami diversi dall'ipoteca volontaria e dal pignoramento (per esempio il provvedimento di assegnazione della casa coniugale) non cancellabili con il decreto di trasferimento.

## **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Il compendio immobiliare oggetto di questa vendita risulta libero, ad eccezione dell'unità 4 posta al piano primo occupata con contratto di locazione non opponibile alla procedura, risolutivamente condizionato alla aggiudicazione del compendio pignorato, al canone mensile di euro 540,00, stipulato dalla procedura esecutiva in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

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

ooOoo

## **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 234.657,00= (Euro duecentotrentaquattromilaseicentocinquantasette/00);
- 2) Offerta minima: Euro 175.992,75 (Euro centosettantacinquemilanovecentonovantadue/75);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00= (Euro cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: lunedì 05 maggio 2025;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: martedì 06 maggio 2025 ore 11:00 ;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 80 I 02008 01210 000106993051 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 99/18 TRIBUNALE IVREA" specificando nella causale del bonifico bancario il lotto per il quale si intende concorrere (specificare lotto unico se unico);
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: giovedì 08 maggio 2025 ore 13:00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: venerdì 09 maggio 2025 ore 12:00.

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.

ooOoo

### **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 Dottor Massimo Terranova al n. 0125635088 oppure al 3471634225.

**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 lo studio del professionista delegato sito in Ivrea (TO) alla Via Cesare Pavese nc. 6 piano 2 scala C.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del

servizio di posta elettronica certificata attestati nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

### **Contenuto dell’offerta**

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 e l’indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 99/18 TRIBUNALE IVREA", le cui coordinate IBAN sono: IT 80 I 02008 01210 000106993051

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 utilizzato per il versamento della cauzione, 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. 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 martedì 06 maggio 2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno giovedì 08 maggio 2025 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-

estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 a venerdì 09 maggio 2025.**

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 a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.99/18 TRIBUNALE 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.

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 che sarà allo stesso comunicata dal professionista delegato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio 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 ad ESEC. IMM.RE N. "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.99/18 TRIBUNALE IVREA" 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

## **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al Dottor Massimo Terranova, telefono 0125635088 oppure via mail a [massimo.terranova@studiotgr.it](mailto:massimo.terranova@studiotgr.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, 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.

## **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](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;
- 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.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 4] 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.

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, 07/02/2025

Il professionista delegato

Dottor Massimo Terranova