

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**QUINTO ESPERIMENTO**

Nella procedura esecutiva immobiliare **RGE n. 11/2023** il sottoscritto Avv. Marco ROMANO, professionista delegato per le operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, dott.ssa Stefania Frojo, in data 18 dicembre 2023,

**AVVISA**

che il giorno **6 (sei) maggio 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **9:30 (nove e trenta)**, in Ivrea, alla **Via Cesare Pavese n. 4**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla **VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. "www.astetelematiche.it", dei seguenti immobili:

**LOTTO TRE (LOTTO C della relazione di stima)**

**in piena proprietà nel Comune di MATHI (TO) e precisamente:**

**Ai numeri civici 5 e 7 della Via Parrocchia,**

Facenti parte di stabile entrostante l'area identificata presso il Catasto dei Terreni del Comune di Mathi (TO) al foglio 9 con la particella 1241 (già particella 1013, ente urbano di are 6,11, coerenti: particelle 875, 66, 60, 61 e 55 dello stesso foglio di mappa e strada):

- appartamento di civile abitazione, di tipo duplex, posto al piano primo (2° f.t.) e sottotetto, composto di ingresso, bagno, ripostiglio, ampia zona giorno con angolo cottura, due camere e balcone al piano primo e ampia camera con bagno e sottotetto non abitabile al piano sottotetto;
- autorimessa al piano terreno (1° f.t.) con accesso pedonale e carraio dal cortile comune;
- cantina pertinenziale posta al piano terreno (1° f.t.) cui si accede dall'autorimessa anzi descritta.

Completa la proprietà la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mathi (TO) come segue:

Foglio 9, particella 1241, sub. 10, Via Parrocchia n. 7, piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. Euro 406,71;

Foglio 9, particella 1241, sub. 13, Via Parrocchia n. 5, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 20, R.C. Euro 79,53.

Tutto come analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Valentina BIANCO in data 15 novembre 2023 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

**Situazione Occupazionale:** Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore esecutato (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

**Parti comuni:** Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti del maggior fabbricato di cui fa parte che per legge, uso, destinazione o regolamento devono intendersi comuni.

#### **LOTTO CINQUE (LOTTO E della relazione di stima)**

**in piena proprietà nel Comune di MATHI (TO) e precisamente:**

**Al civico n. 5 della Via Parrocchia,**

Facenti parte di stabile entrostante l'area identificata presso il Catasto dei Terreni del Comune di Mathi (TO) al foglio 9 con la particella 1241 (già particella 1013, ente urbano di are 6,11, coerenti: particelle 875, 66, 60, 61 e 55 dello stesso foglio di mappa e strada):

- appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.) e sottotetto, composto di ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, tre camere, piccolo terrazzo e balcone al piano primo (2° f.t.) e sottotetto non abitabile al piano sottotetto;

- due cantine pertinenziali poste al piano interrato (S1), contigue, cui si accede dallo stesso corpo scala che porta all'appartamento;

- laboratorio entro cortile, al piano terreno (1° f.t.), con accesso pedonale e carraio dal civico nr. 5 della via Parrocchia, utilizzato quale locale di sgombero, composto da due locali oltre wc e piccolo portico antistante.

Completa la proprietà la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mathi (TO) come segue:

Foglio 9, particella 68 sub. 6 e particella 1241, sub. 8 graffate, Via Parrocchia n. 3, piano S1-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. Euro 406,71;

Foglio 9, particella 1241, sub. 17 e particella 68 sub. 108 graffate (già particella 68 sub. 5 e particella 1241, sub. 6 graffate), Via Parrocchia n. 3, piano T, cat. C/3, cl. 2, mq. 17, R.C. Euro 31,61;

Tutto come analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Valentina BIANCO in data 15 novembre 2023 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

**Situazione Occupazionale:** Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore esecutato (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

**Parti comuni:** Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti del maggior fabbricato di cui fa parte che per legge, uso, destinazione o regolamento devono intendersi comuni.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Arch. Valentina BIANCO in data 15 novembre 2023, depositata agli atti della procedura) e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

##### Lotti 3-5

*"A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Mathi con stretto riferimento alle uu.ii. pignorate e più in generale al complesso edilizio che le ospita, l'Ufficio Tecnico comunale metteva a disposizione dell'esperto scrivente per la consultazione copia dei titoli che seguono.*

- Impianto originario dell'intero complesso immobiliare ragionevolmente ascrivibile ad epoca anteriore al 01.09.1967;*
- Nulla Osta nr. 31/b del 23.08.1966 per "ricostruzione della casa" (cfr. doc. 19 allegato) rilasciata a \*\*\*; [si precisa che tale pratica edilizia era contenuta nel fascicolo di istanza condono edilizio sotto descritta]. Con tale pratica edilizia veniva ricostruita una porzione del corpo di fabbrica rivolta verso via Parrocchia;*

- Autorizzazione Edilizia prot. nr. 104/68 del 12.12.1968 per "costruzione basso fabbricato entro cortile" (cfr. doc. 19 bis allegato) rilasciata a \*\*\*; [si precisa che tale estratto della pratica edilizia era contenuto nel fascicolo di istanza condono edilizio sotto descritta, e non contenuta in un proprio fascicolo reso visionabile alla scrivente];
- Concessione Edilizia nr. 55/84 del 14.11.1968 per "rifacimento tetto b.f. e lavori di manutenzione del piano terreno" (cfr. doc. 19 tris allegato) rilasciata a \*\*\*;
- Proroga prot. 3279 del 15.05.1990 per ultimazione lavori C.Ed. 55/84 (cfr. doc. 20 allegato) rilasciata a \*\*\*;
- Concessione Edilizia nr. 21/86 del 30.05.1986 per "risanamento edilizio con trasformazione di uso di alcuni volumi" (cfr. doc. 21 allegato) rilasciata a \*\*\*;
- Istanza per Condono edilizio presentata in data 30.09.1986 prot. 5024 nr. reg. C/278 (cfr. doc. 22 allegato) a nome \*\*\*; la pratica edilizia è completa di comunicazione di improcedibilità prot. nr. 7417 del 29.12.1998 a causa della mancata presentazione in tempo utile della documentazione integrativa richiesta dalla P.A.;
- Comunicazione di Inizio Lavori per opere interne nr. 32/2014 per "sistemazione alloggi al piano primo" (cfr. doc. 23 allegato) a nome \*\*\*;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività nr. 26/2018 per "fusione unità immobiliari, opere interne e modifiche di facciata" (cfr. doc. 24 allegato) a nome \*\*\*;

L'inizio lavori dichiarato in atti risale al 14.07.2020; nel fascicolo è presente richiesta di proroga del termine lavori per anni tre, pertanto al 14.07.2026; non è presente comunicazione di fine lavori.

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico comunale per la presa visione non è stata ritracciata Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità riferita ai beni pignorati."

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per quanto segue.

[...]

### Lotto 3

Nella documentazione edilizia visionata non vi è rappresentazione planimetrica dell'appartamento in questione, mentre è presente rappresentazione planimetrica della relativa cantina pertinenziale e dell'autorimessa nella C.Ed. 21/86. L'impianto originario di costruzione di entrambe le uu.ii. è ragionevolmente ascrivibile ad epoca anteriore al 01.09.1967. Per quanto riguarda l'appartamento,

*non avendo rintracciato distribuzioni planimetriche agli atti dell'Archivio Edilizio, al fine delle valutazioni che seguono ci si è riferiti alle uniche rappresentazioni grafiche dell'unità immobiliare a disposizione, ovvero alla prima planimetria catastale presente agli atti - risalente al 2007-. Rispetto ai documenti sopra evidenziati, la conformazione delle unità immobiliari risulta coerente con quanto presente sulla località, fatta eccezione per:*

- 1) nell'appartamento, sia al piano primo che al piano sottotetto, diversa distribuzione dei locali e modifiche alle tramezzature interne;*
- 2) diversa conformazione aperture a corredo dell'autorimessa verso cortile;*
- 3) tamponamento della porta di collegamento tra il magazzino del lotto "B" e l'adiacente cantina pertinenziale dell'appartamento di cui al lotto "C";*
- 4) apertura porta di collegamento tra la cantina pertinenziale e l'autorimessa del presente lotto.*

*[...]*

#### Lotto 5

*L'appartamento pignorato risulta planimetricamente rappresentato negli elaborati a corredo della CIL 32/2014, le cantine pertinenziali nelle planimetrie relative al N.O. 31/b-1966 e il laboratorio negli elaborati dell'A.Ed. 104/68. Rispetto ai documenti sopra evidenziati, la conformazione delle unità immobiliari risulta coerente con quanto presente sulla località, fatta eccezione per:*

- 1) al piano primo, sulla località diversa distribuzione planimetrica dell'appartamento rispetto a quanto licenziato;*
- 2) al piano interrato, sulla località diversa distribuzione planimetrica delle cantine pertinenziali rispetto a quanto licenziato;*
- 3) al piano terreno, relativamente al laboratorio, diversa distribuzione planimetrica dei locali e presenza di un portico antistante il basso fabbricato comprensivo di piccolo locale destinato a wc.*

*[...]*

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

*Le ditte a Catasto Fabbricati risultano allineate alla titolarità delle uu.ii..*

*A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segue.*

*[...]*

#### Lotto 3

*Relativamente all'appartamento, al piano primo mancata corrispondenza tra quanto presente in loco e quanto rappresentato nella planimetria catastale sia in ordine alla distribuzione interna che alla destinazione d'uso dei locali; al piano sottotetto minime difformità in ordine alla distribuzione*

*interna dei locali; al piano terreno errata rappresentazione apertura verso altra u.i. di fatto non presente sulla località. In planimetria, per tutte le uu.ii., discrepanze relativamente ad alcune delle altezze interne dei locali.*

*[...]*

#### Lotto 5

*In planimetria, per tutte le uu.ii., discrepanze relativamente ad alcune delle altezze interne dei locali. Relativamente al laboratorio, mancata rappresentazione del wc esterno comportante variazione della consistenza superficiaria. Si segnala errore nella sezione toponomastica relativamente al numero civico del laboratorio (è stato indicato nr. 3 anziché nr. 5).*

*[...]*

### SANABILITÀ E REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI - EDILIZIA/URBANISTICA

*Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.*

*[...]*

#### Lotto 3

*Si ritiene che le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale.*

*In particolare si precisa che:*

- le irregolarità di cui ai punti 1, 3 e 4 risultano avere la caratteristica di modifiche interne e la loro regolarizzazione si ritiene possa avvenire ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.;*
- l'irregolarità di cui al punto 2, salvo diversa valutazione da parte della P.A., si ritiene possa essere regolarizzata per presa d'atto ex art. 37 co. 4 D.P.R. 380/01 e s.m.i..*

*Quanto sopra, al fine della regolarizzazione degli abusi che ne necessitano:*

- previa verifica della loro rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili;*
- previa verifica della loro rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo;*
- previa verifica della doppia conformità degli stessi (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della sanatoria);*
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza alla normativa vigente per gli impianti stante il presunto avvenuto rimaneggiamento degli stessi.*

*Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a seconda della natura delle opere da regolarizzare, in particolare:*

- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 6 bis, sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00;*
- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 37, versamento di una somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

*Ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammontano a circa 1.516,00 Euro complessivi; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni. I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 3.000,00 oltre oo.ll.. per la pratica edilizia ed Euro 2.000,00 per le Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti. Il tutto per complessivi Euro 6.516,00 oltre oo.ll..*

*[...]*

#### *Lotto E (5)*

*Si ritiene che le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che:*

- le irregolarità di cui ai punti 1 e 2 risultano avere la caratteristica di modifiche interne e la loro regolarizzazione si ritiene possa avvenire ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.;*
- l'irregolarità di cui al punto 3, salvo diversa valutazione da parte della P.A., si ritiene possa essere regolarizzata per presa d'atto ex art. 37 co. 4 D.P.R. 380/01 e s.m.i..*

*Quanto sopra, al fine della regolarizzazione degli abusi che ne necessitano:*

- previa verifica della loro rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili;*
- previa verifica della loro rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo;*
- previa verifica della doppia conformità degli stessi (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della sanatoria);*
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza alla normativa vigente per gli impianti stante il presunto avvenuto rimaneggiamento degli stessi.*

*Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a seconda della natura delle opere da regolarizzare, in particolare:*

- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 6 bis, sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00;*
- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 37, versamento di una somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

*Ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammontano a circa 1.516,00 Euro complessivi; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni. I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 2.500,00 oltre oo.ll.. per la pratica edilizia ed Euro 2.000,00 per le Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti. Il tutto per complessivi Euro 6.016,00 oltre oo.ll..*

*[...]*

### **SANABILITÀ E REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI - CATASTALE**

*[...]*

#### **Lotto 3**

*Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.*

*[...]*

#### **Lotto 5**

*Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene; occorrerà inoltre procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare la sezione toponomastica dell'appartamento. Gli oneri professionali per le operazioni de quo vengono quantificati in circa Euro 800,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.*

*[...]*

**Il tutto per un totale di costi di regolarizzazione edilizio-catastale pari a:**

*[...]*



- Euro 7.016,00 per il lotto "3",

[...]

- Euro 6.816,00 per il lotto "5",

[...]

oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), 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, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti, con particolare evidenza di quanto segnalato alla pagina 18, al paragrafo "BENI COMUNI NON CENSIBILI", e precisamente "Si evidenzia l'esistenza di beni comuni non censibili a corredo del compendio immobiliare, come censiti presso il Catasto Fabbricati e riassunti nell'elenco subalterni ed elaborato planimetrico che si compiegano alla presente (cfr. doc. 5 bis allegato) ovvero: Fg. 9 part. 1241 sub. 1, corte comune; Fg. 9 part. 1241 subb. 2 - 3 - 4, androni e corpi scala comuni."

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 anche se occulti o 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.

## CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA

Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto 3 (tre) – Euro 54.075,00 (cinquantaquattromilasettantacinque/00)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 39.552,00 (trentanovemilacinquecentocinquantadue/00)

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

- Lotto 3 (tre) – Euro 40.556,25 (quarantamilacinquecentocinquantasei/25)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 29.664,00 (ventinovemilaseicentosessantaquattro/00)

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

- Lotto 3 (tre) – Euro 1.300,00 (milletrecento/00)
- Lotto 5 (cinque) – Euro 1.000,00 (mille/00)

## CONDIZIONI DELLA VENDITA E

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta irrevocabile di acquisto deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" e presentata entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 5 (cinque) maggio 2025 (duemilaventicinque) esclusivamente in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) o da avvocato (per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.) alle seguenti modalità:

#### Predisposizione ed invio dell'offerta:

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica "www.astetelematiche.it". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà 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), ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, 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.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI PER 120 GIORNI DAL DEPOSITO. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (dati generati automaticamente dal portale ministeriale al momento della predisposizione dell'offerta, selezionando il lotto per cui si formula l'offerta);
- l'indicazione, mediante compilazione integrale dei campi nel modulo ministeriale, di: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato

dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n.32 del 26.2.2015) e residenza o domicilio dell'offerente, indirizzo PEC (casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste), indirizzo e-mail e recapito telefonico dell'offerente; il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), il termine per il pagamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o altro Ente, l'indicazione della ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, della sede sociale, del numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e del codice fiscale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, il codice IBAN del conto (intestato all'offerente) sul quale restituire la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

**Il soggetto "presentatore" dovrà necessariamente essere il medesimo soggetto "offerente", a meno che non si verta in ipotesi di rappresentanza legale (pertanto solo in ipotesi di società o altri enti, minori/interdetti/inabilitati/beneficiari di amministrazione di sostegno).**

**E' possibile la partecipazione tramite procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c., munito di procura speciale notarile, che effettuerà l'offerta per persona da nominare.**

#### **Documenti da allegare all'offerta telematica:**

Utilizzando l'apposita sezione del portale ministeriale, all'offerta telematica dovranno essere allegati, a pena di esclusione dell'offerta:

- persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino sanitario/codice fiscale; dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità e dello stato civile, con indicazione del regime patrimoniale se coniugati (in caso di offerente coniugato in redime

di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta), copia fotostatica della carta di identità e del tesserino sanitario/codice fiscale del coniuge dell'offerente se coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- offerta presentata da soggetto extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità;

- società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico;

- offerta formulata da più offerenti: copia fotostatica della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un Notaio, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- offerta presentata in nome e per conto di un minore/interdetto/inabilitato/beneficiario di amministrazione di sostegno: autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- documentazione attestante il versamento della cauzione;

dovrà altresì essere allegata alla PEC la ricevuta di avvenuto versamento del bollo telematico.

Potrà essere allegata alla domanda, o trasmessa successivamente all'aggiudicazione:

- eventuale richiesta di usufruire di agevolazioni fiscali per le quali si sia in possesso dei requisiti di legge, ad esempio per l'acquisto della prima casa o per l'applicazione della clausola "prezzo valore";

- eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di finanziamento ipotecario dell'acquisto in caso di aggiudicazione.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega alla vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

### **Modalità di versamento della cauzione:**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto deposito di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; **il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2023 TRIBUNALE IVREA", IBAN IT69D0326822308052257870560**, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge ove non versato telematicamente, ed al netto degli oneri bancari. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

### **Modalità di pagamento del bollo telematico:**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n.447/2000; il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito <http://pst.giustizia.it>, alla sezione "pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

### **Assistenza:**

Per ricevere assistenza l'Utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center a numeri e all'indirizzo indicati sul portale dal gestore della vendita. Potrà altresì ricevere informazioni e assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, agli orari indicati sul sito internet del Tribunale medesimo.

### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della piattaforma della telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale "www.astetelematiche.it" e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area

riservata del portale "www.astetelematiche.it", alla quale gli offerenti potranno accedere con le credenziali predette.

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 6 (sei) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta) tramite il portale del gestore della vendita telematica Astetelematiche.it attraverso collegamento operato dal delegato presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n. 4.**

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla ammissibilità delle offerte telematiche pervenute.

#### **Assenza di offerte:**

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

#### **Presenza di una sola offerta valida:**

Qualora sia presentata **una sola offerta** pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.). Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

#### **Pluralità di offerte valide e gara telematica:**

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' ASINCRONA, avrà inizio il giorno 6 (sei) maggio 2025 (duemilaventicinque) nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 13:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara; la gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare**

ulteriori rilanci, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di tre ore).

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 provvisorio del bene.

**Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a Euro 1.300,00 (milletrecento/00) per il Lotto 3 (tre), e ad Euro Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto 5 (cinque).**

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al giorno 9 (nove) maggio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta), presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n. 4. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.**

#### **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

##### **Saldo del prezzo e spese di trasferimento:**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. Il residuo prezzo deve essere versato tramite bonifico bancario in una unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta ma in ogni caso entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento e dell'IVA se dovuta, che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato.

**In caso di utilizzo delle agevolazioni fiscali per la prima casa, la relativa istanza dovrà essere depositata in originale firmato presso lo studio del delegato, nello stesso termine indicato per il versamento del saldo del prezzo.**

**Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, ivi comprese le spese per la cancellazione delle formalità negative.**

**Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

##### **Normativa antiriciclaggio:**



Ai sensi degli artt. 585 e 586 c.p.c., nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare la dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio ex art. 22 D. Lgs. n. 231/2007, in originale firmato presso lo studio del delegato.

#### **Mutuo fondiario:**

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione **il Creditore fondiario** dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

#### **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 alle condizioni ed ai tassi 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").

\* \* \*

**IN OGNI CASO, L'AGGIUDICATARIO CHE NON PROVVEDA AL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO NEL TERMINE STABILITO O VI PROVVEDA IN MODO INSUFFICIENTE O IN RITARDO, SARÀ DICHIARATO DECADUTO DALL'AGGIUDICAZIONE E GLI VERRÀ CONFISCATA LA CAUZIONE, SALVI GLI ULTERIORI PROVVEDIMENTI DI CUI ALL'ART. 587 C.P.C..**

**CUSTODIA**

**Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Avv. Marco ROMANO.** Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte dal delegato, al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122). **La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "Prenota visita immobile" nella scheda relativa alla vendita.**

**La visione degli immobili oggetto di esecuzione è sempre GRATUITA, senza alcun costo a carico degli interessati.**

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

#### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

Il presente avviso, omissis il nominativo dei condividenti e di eventuali soggetti terzi, nei termini di cui alla citata ordinanza di vendita, viene:

- a) inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita;
- c) pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it).

Ivrea, 4 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Marco ROMANO

