

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



Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 219/2022 riunita alla R.G.E. n. 218/2023, il professionista avvocato Alberto Frascà, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 28 giugno 2024



**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**



dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO 1A**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO), Via Camillo Cavour n. 1, in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e cortile pertinenziale comune con l'unità immobiliare identificata quale Lotto 1B:



- appartamento al piano piano rialzato (primo fuori terra) con accesso sia dalla Via pubblica che dal pianerottolo del vano scala comune esterno, così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e un balcone con accesso dal cortile comune;
- autorimessa al piano seminterrato.



**COERENZE**

Appartamento: distacco su Via Cavour, aria su cortile comune, vano scala comune esterno, ancora aria su cortile comune, salvo altre.



Autorimessa: terrapieno del cortile comune, cortile comune a più lati, immobile Subalterno 5, salvo altre.

**DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano Po come segue:



Foglio 15, Particella 298, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Via Camillo Cavour n. 4/3,



Piano 1, Rendita Catastale Euro 296,96=;

Foglio 15, Particella 298, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 2, mq 20, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Rendita Catastale Euro 51,65=.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

- Nulla Osta n. 392 del 23/04/68 per la nuova costruzione di casa di civile abitazione e successive Concessioni Edilizie in variante nn. 25/78, 41/83 e 1/84;
- Concessione Edilizia n. 277/1984 del 10/12/1984 per ristrutturazione interna;
- Concessione Edilizia n. 27/1987 del 08/11/1987 in variante alla n. 277/84 per modifiche interne, variazioni di apertura in facciata e costruzione scala esterna;
- Concessione Edilizia n. 19/1996 del 29/06/1996 per ultimazione lavori di cui alla C.E. 277/84 e relative varianti, oltre che alla copertura di scala;
- Denuncia di Inizio Attività n. 23/2002 per installazione di serbatoio gpl.

Sussistono difformità catastali e irregolarità, alcune delle quali non risultano sanabili.

Si richiama la perizia a pagina 20 e 21.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Il fabbricato compendiate i beni di cui fa parte l'unità immobiliare venduta risulta essere assoggettato a Uso Civico e, pertanto, soggetto a procedimento di Conciliazione di cui alla L.R. n. 29/2009 e D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17/7645.

Con comunicazione del 26/06/2024, il Comune di San Sebastiano da Po ha specificato che i termini per la conciliazione stragiudiziale sono di 120 giorni dalla data di protocollazione della domanda, con competenze e spese, anche fiscali, di atto notarile a carico dell'Aggiudicatario, mentre alcuna somma risulta dovuta a favore della P.A.. Si evidenzia come, nonostante la conciliazione possa avvenire senza oneri di svincolo a favore della P.A., la procedura prevista dall'art. 10 della L.R. n. 29 del 2 dicembre

2009, dall'art. 18 e ss del Regolamento n. 8/R del 2016, nonché della D.G.R. del 5 ottobre 2018 n. 17/7645 deve essere necessariamente compiuta, poiché la vendita degli immobili assoggettati ad uso civico è nulla se il gravame in argomento non viene rimosso a seguito di conciliazione.

Si richiama la perizia a pagina 7 e 16.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si dà atto che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

TTTOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

### LOTTO 1B

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO), Via Camillo Cavour n. 1 angolo Via Enrico Berlinguer snc, in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre

a piano seminterrato e cortile pertinenziale comune con l'unità immobiliare identificata quale Lotto 1A:

- appartamento al secondo piano (primo fuori terra) con accesso dal pianerottolo del vano scala comune esterno, così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e tre balconi con accesso dal cortile comune;

- magazzino al piano seminterrato composto, nell'originaria consistenza, da un locale principale con due locali accessori, disimpegno, wc e locale centrale termica.

COERENZE

Appartamento: distacco su Via Cavour, aria su cortile comune, pianerottolo del vano scala comune esterno, ancora aria su cortile comune, salvo altre.

Magazzino: cortile comune a più lati, immobile Subalterno 6, salvo altre.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di San

Sebastiano da Po:

Foglio 15, Particella 298, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano 2, Rendita Catastale Euro 296,96=;

Foglio 15, Particella 298, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe U, mq 60, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Rendita Catastale Euro 65,07=.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

- Nulla Osta n. 392 del 23/04/68 per la nuova costruzione di casa di civile abitazione e successive Concessioni Edilizie in variante nn. 25/78, 41/83 e 1/84;
- Concessione Edilizia n. 277/1984 del 10/12/1984 per ristrutturazione interna;
- Concessione Edilizia n. 27/1987 del 08/11/1987 in variante alla n. 277/84 per modifiche interne, variazioni di apertura in facciata e costruzione scala esterna;
- Concessione Edilizia n. 19/1996 del 29/06/1996 per ultimazione lavori di cui alla C.E. 277/84 e relative varianti, oltre che alla copertura di scala;
- Denuncia di Inizio Attività n. 23/2002 per installazione di serbatoio gpl.

Sussistono difformità catastali e irregolarità, alcune delle quali non risultano sanabili.

Si richiama la perizia a pagina 20 e 21.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Il fabbricato compendiante i beni di cui fa parte l'unità immobiliare venduta risulta essere assoggettato a Uso Civico e, pertanto, soggetto a procedimento di Conciliazione di cui alla L.R. n. 29/2009 e D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17/7645.

Con comunicazione del 26/06/2024, il Comune di San Sebastiano da Po ha specificato che i termini per la conciliazione stragiudiziale sono di 120 giorni dalla data di protocollazione della domanda, con competenze e spese, anche fiscali, di atto notarile a carico dell'Aggiudicatario, mentre alcuna somma

risulta dovuta a favore della P.A.. Si evidenzia come, nonostante la conciliazione possa avvenire senza oneri di svincolo a favore della P.A., la procedura prevista dall'art. 10 della L.R. n. 29 del 2 dicembre 2009, dall'art. 18 e ss del Regolamento n. 8/R del 2016, nonché della D.G.R. del 5 ottobre 2018 n. 17/7645 deve essere necessariamente compiuta, poiché la vendita degli immobili assoggettati ad uso civico è nulla se il gravame in argomento non viene rimosso a seguito di conciliazione. Si richiama la perizia a pagina 7 e 16.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si dà atto che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

#### LOTTO SECONDO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lauriano (TO), Via Anselmina n. 3: entrostanti ad area cortilizia pertinenziale:

- porzione di fabbricato di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto non abitabile, fra loro collegati da scala interna, così composta: al piano terreno: tinello con angolo cottura, bagno ricavato nel sottoscala e porzione costituente ampliamento abusivo ad uso ingresso; al piano primo: due camere e bagno; al piano secondo: sottotetto non abitabile, indebitamente dotato di finiture ed impianti di tipo abitativo, composto da due locali e un bagno totalmente abusivi, vano caldaia ricavato nel pianerottolo del vano scala.
- basso fabbricato destinato a magazzino.

#### COERENZE

Civile abitazione: Mappali 208 e 207 del Foglio 10, Via Anselmina, Mappale 547 del Foglio 10, Castello di Lauriano, salvo altre.



Basso fabbricato: restante porzione del Mappale 209 e cortile a tre lati dello stesso Mappale, salvo altre.

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lauriano:

Foglio 10, Particella 210, Subalterno 1 graffato con Particella 211, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1, Vani 5, Via Anselmina n. 3, Piano T-1, Rendita Catastale Euro 258,23=;

Foglio 10, Particella 209, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 46 mq, Via Anselmina n. 3, Piano T, Rendita Catastale Euro 49,89=.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

La costruzione dell'edificio è avvenuta sicuramente in epoca antecedente al 01/09/1967.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio di Lauriano, non è stato possibile reperire la pratica dell'originaria edificazione.

Successivamente, risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 203 del 07/02/1981 per la realizzazione di un servizio igienico al piano terreno, l'intonacatura della facciata e la sostituzione serramenti;
- Concessione edilizia n. 662-24/92 del 19/10/1992 per la ristrutturazione dell'intera manica di edificio, compresa la porzione di edificio adiacente a quella in oggetto non oggetto di procedura.

Lo stabile non dispone della licenza di abitabilità.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia reperita, sono state rilevate difformità catastali e irregolarità edilizie, alcune delle quali non risultano sanabili.

Si richiama la perizia alle pagine 32 e 33.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si dà atto che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

### LOTTO TERZO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Chivasso (TO), Viale Camillo Cavour n. 6, all'interno del Condominio denominato Palazzo del Sole,

- appartamento posto al piano sesto (settimo fuori terra) composto da ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato;
- locale ad uso cantina al piano interrato.

#### COERENZE

Appartamento: distacco sul cortile comune, vano scala, vano ascensore, altro alloggio stesso piano, distacco su Viale Cavour, Condominio di Viale Vittorio Veneto n. 29, salvo altre.

Cantina: corridoio comune a due lati, altra cantina, terrapieno, salvo altre.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso: Foglio 24, Particella 239, Subalterno 26, Categoria A/2, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Viale Camillo Benso di Cavour n. 6 Piano S1-6, Rendita Catastale Euro 441,57=.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

La costruzione dello stabile compendiate il bene oggetto del presente lotto è risalente in epoca antecedente al 01/09/1967.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio di Chivasso non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione.

Successivamente, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 107 del 13/02/1992, di cui alla pratica n. 5600 del 29/03/1986, dalla disamina della quale e dal raffronto con lo stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo, non si evincono irregolarità degne di nota.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal CTU emerge risulta che gli immobili oggetto di vendita siano parte di Condominio il quale ha adottato apposito Regolamento con atto a rogito notaio Giuseppe Pavese del 31/05/1963 registrato a Torino il 18/06/1963 al n. 36534. Si rimanda alla perizia alle pagine 38 e 39.

Sussistono arretrati per spese condominiali.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si dà atto che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

ooOoo

### INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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.

ooOoo

### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base LOTTO 1A: euro 81.000,00= (ottantunomila/00); Prezzo base LOTTO 1B: euro 89.250,00= (ottantanovemiladuecentocinquanta/00); Prezzo base LOTTO 2: euro 69.375,00=



(sessantanovemilatrecentosettantacinque/00); Prezzo base LOTTO 3: euro 80.738,00= (ottantamilasettecentotrenotto/00);

2) Offerta minima LOTTO 1A: euro 60.750,00= (sessantamilasettecentocinquanta/00); Offerta minima LOTTO 1B: euro 66.937,50= (sessantaseimilanovecentotrentasette/50); Offerta minima LOTTO 2: euro 52.031,25= (cinquantaduemilatrentuno/25); Offerta minima LOTTO 3: euro 60.553,50= (sessantamilacinquecentocinquantatre/50);

3) Aumenti minimi in caso di gara LOTTO 1A: euro 1.500,00= (millecinquecento/00); LOTTO 1B: euro 1.500,00= (millecinquecento/00); LOTTO 2: euro 1.300,00= (milletrecento/00); LOTTO 3: euro 1.500,00= (millecinquecento/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **8 aprile 2025 ore 12.30**;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **9 aprile 2025 ore 11.30**;

7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT56K030480100000000096991 - "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2022+218/2023" - Banca del Piemonte S.p.A.;

8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;

9) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 ore 13.00** (salvo autoestensione);

11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **14 aprile 2025 ore 11.30**.

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 all'avvocato Alberto Frascà

## 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

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

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit) 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

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

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2022+218/2023", presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT56K030480100000000096991.

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 nullità 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 (Piano Terra Stanza n. 007) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](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 9 aprile 2025 alle ore 11.30 e terminerà il giorno 11 aprile 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 autoestensione, l'offerente



che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 14 aprile 2025 ore 11.30.**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2022+218/2023 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..**

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità 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.**

### **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**

È delegato custode l'avvocato Alberto Frascà (Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127). Gli interessati hanno facoltà di contattare (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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.**

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per Legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, 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);
- 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 [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Subito.it](http://Subito.it);

4) pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it).

### 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, 8 gennaio 2025

Il professionista delegato

avvocato Alberto Frascà