avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

Aderente a:
MLS®
MASTER
LEGAL
SERVICE

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 130/24+221/25 il professionista avv. Mirka Milano, delegata dal G.E., dott. Augusto Salustri, con ordinanza di vendita del 17/07/26

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it,** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNICO

piena proprietà di villetta, locale deposito al piano seminterrato e terreno siti in Corio (TO), via Coassolo n. 34.

La villetta è costituita da due alloggi accatastati come unica unità immobiliare inseriti in edificio libero su quattro lati risalente alla fine degli anni '50 con area cortilizia circostante ed accesso da via Coassolo.

L'alloggio al piano rialzato presenta un doppio ingresso, uno dall'esterno e uno dal vano scala ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere con terrazzo e un balcone.

L'alloggio al piano primo, accessibile mediante scala interna, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere, tre balconi ed accesso al sottotetto non abitabile, anch'esso da scala interna.

Il locale al piano seminterrato, erroneamente accatastato come garage, risulta utilizzabile come locale di sgombero in quanto privo delle caratteristiche necessarie per la destinazione d'uso catastale.

Il terreno costituisce una porzione di cortile a destinazione d'uso edificabile da PRGC di Corio.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita, entrostanti ad area identificata al C.T. del Comune di Corio (TO) al F. 38 part. 1303 Ente Urbano di mq. 407, sono identificati al C.F. del Comune di Corio (TO) come segue:

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

Aderente a:
MLS®
MASTER
LEGAL
SERVICE

Foglio 38, particella 1303, sub 104, cat. A/7, classe 2, 10 vani, superficie catastale 177 mq, Piano T-1, rendita € 1.043,24 (immobili identificati nella precedenti formalità al Foglio 38, particella 1303 sub 1 e 2);

Foglio 38, particella 1303, sub 3, cat. C/6, classe 1, Piano T, consistenza 25 mq, sup. catastale 71 mq, rendita € 60,68;

ed al Catasto Terreni del Comune di Corio (TO) al Foglio 38, particella 1344, prato, classe 1, c.a. 77, reddito dominicale € 44,00 - reddito agrario € 24,00.

COERENZE

I beni posti in vendita (villetta, deposito e terreno) confinano con le particelle 831, 1286, 834 del Foglio 38 e con via Coassolo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Corio (TO), il perito ha evidenziato che gli alloggi ed il deposito (bene 1 e 2 di perizia) non risultano regolari per la legge n. 47/1985, la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e gli alloggi (bene 1 di perizia) sono dotati di certificato di abitabilità mentre il locale deposito (bene 2 di perizia) ne è privo; il perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Concessione comunale n. 1959/15 del 28/09/58 per realizzazione recinzione;

> Concessione comunale n. 1959/16 del 9/02/59 per realizzazione nuovo fabbricato (abitabilità concessa il 12/11/1959);

> Concessione Edilizia n. 133/93 del 20/12/93 per rifacimento recinzione con inizio lavori in data 15/03/1994 e fine lavori in data 31/03/1994.

Il CTU, dal raffronto delle pratiche edilizie suindicate con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ha rilevato delle significative difformità rispetto all'unico progetto, presentato ed approvato.

Il perito precisa che la circostanza che il fabbricato sia stato edificato in data antecedente all'1/09/67 non comporta conseguenze apprezzabili in quanto il Comune di Corio, come appreso all'Ufficio Tecnico, era dotato di Piano di Fabbricazione sino dal 1952, piano esteso a tutto il territorio comunale; le difformità riscontrate, pertanto, sono state valutate senza distinzione tra ante e post 1/09/67.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

1) modifiche interne sia al piano rialzato che al piano primo in relazione allo spostamento di tramezzature e porte interne ed esterne con realizzazione di controsoffitto nel soggiorno del piano primo ad un'altezza in diversi punti inferiore ai mt. 2,70, minimo abitabile (presumibilmente rientrante nelle tolleranze costruttive);

2) posizionamento sul lotto differente da quanto riportato nella planimetria progettuale del 1958, con distanze dalle recinzioni differenti da quanto rilevato in loco;

3) chiusura di porzioni di vani scala a Sud originariamente previste come aperte ed ora inglobate nel corpo di fabbrica;

4) il piano seminterrato risulta assente nell'elaborato grafico facente parte integrante del titolo edilizio del 1959 fornito dal Comune, motivo il quale è da considerarsi irregolare, inoltre l'altezza riscontrata in loco, pari a mt. 2,15, lo rende inidoneo all'uso di garage così come accatastato e citato nelle varie documentazioni agli atti.

In merito alle difformità di cui al punto 1, il CTU evidenzia la possibilità di sanatoria mediante presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 34, 34-bis e 36-bis del DPR 380/01 e s.m.i. con sanzioni che possono andare sino al doppio del valore venale valutato dall'Agenzia delle Entrate con un minimo di 1.032 Euro ed un massimo di Euro 10.328,00;

In merito alle difformità di cui ai punti 2 e 3, il perito evidenzia come più consona la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art- 36-bis del TUE, considerando gli ampliamenti rientranti come ampliamento igienico-funzionale previsto dall'art. 31 delle NTA pari al 30% della Sul esistente per ogni alloggio con un minimo di 40 mq comunque concesso.

Il CTU ha stimato che le superfici in ampliamento sarebbero inferiori al limite posto, ma rileva che tali ampliamenti sono posti a distanza dal confine inferiore a mt. 5,00, pertanto per procedere alla sanatoria è comunque necessario ottenere l'atto di assenso da parte della proprietà confinante, in assenza del quale l'abuso rimarrebbe insanabile.

Il CTU quantifica la corresponsione per l'eventuale sanatoria del doppio degli oneri, pari a €/mc 54,00 ed il 10% su 1/3 dal valore del computo metrico estimativo delle opere sanate calcolato in base al Prezzario regionale vigente al momento della sanatoria.

In merito alle difformità di cui al punto 4, il perito evidenzia che dall'esame del TUE non emergono casi di tolleranza e/o deroga che possano in qualche modo essere attinenti al caso di fattispecie inoltre, valutando la norma del PRGC si evince che esiste un indice It = 0,50

mc/mq, la cubatura realizzabile applicando al lotto tale indice è però nettamente inferiore alla volumetria dell'edificio, anche considerando la sola parte regolare rendendo quindi inapplicabile anche un Permesso di Costruire in Sanatoria. Il CTU evidenzia, pertanto, che la difformità di cui al punto 4 è insanabile, fermo restando che il Comune di Corio potrà esprimersi solo in presenza in una pratica edilizia presentata.

Il deposito (bene 2 di perizia) non è dotato di certificato di abitabilità.

In merito al terreno (bene 3 di perizia) il perito rileva che non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti demaniali o usi civici ed ha riscontrato la seguente pratica edilizia:

> Concessione Edilizia n. 133/93 del 20/12/93 per rifacimento recinzione con inizio lavori in data 15/03/1994 e fine lavori in data 31/03/1994.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 25, 26 e 27.

Il perito rileva che la rappresentazione catastale della villetta (bene 1 di perizia) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato in loco. Il CTU evidenzia che non risulta corretto l'accatastamento in un'unica unità immobiliare in quanto trattasi, funzionalmente, di due alloggi uno al piano rialzato ed uno al piano primo (a seguito di fusione catastale effettuata con prot. TO0063002 il 16/04/2020) pertanto si ritiene che le due unità vadano frazionate ed accatastate separatamente.

Il perito ha riscontrato inoltre delle diversità sia grafiche che nella destinazione degli ambienti (ad es. lavanderia anziché cucina al piano primo), e come l'assenza di un disimpegno al piano primo verso la scala che porta al sottotetto, anch'esso non rappresentato (probabilmente per altezza inferiore a mt. 1,50) così come differenze annotative nelle altezze utili interne.

Il CTU evidenzia la necessità di procedere con una variazione catastale e quantifica il costo in circa € 800,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 13.

Il perito rileva che la rappresentazione catastale del deposito (bene 2 di perizia) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato in loco per via di imprecisioni grafiche ed annotative (ad es. altezza interna) inoltre il locale è inidoneo alla destinazione di garage per assenza delle caratteristiche minime richieste soprattutto in termini di altezza utile interna inferiore a mt. 2,40.

Il CTU evidenzia la necessità di procedere con una variazione catastale e quantifica il costo in circa € 300,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 13.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La 4° variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce la villetta, il deposito e rispettiva area di pertinenza in zona RR19 (aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita) disciplinata dall'art. 31 delle norme di attuazione.

La 4° variante non strutturale al PRGC di Corio inserisce il terreno in Area Residenziale di Completamento disciplinata dall'art. 32 delle norme di attuazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che la villetta (bene 1 di perizia) è dotato del predetto attestato mentre il locale deposito (bene 2 di perizia) non ne è dotato.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati da terzi senza titolo non opponibile alla procedura esecutiva.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura esecutiva.

***

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

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

Aderente a:
MLS®
MASTER
LEGAL
SERVICE

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

***

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

> prezzo base: € 89.203,50;

> offerta minima: € 66.902,63;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.500,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

> cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

> termine per la presentazione di offerte: 11/01/27 ore 12:00;

> data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 12/01/27 ore 9:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

> data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 12/01/27 ore 9:30;

> data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 14/01/27 ore 13:00;

> udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 15/01/27 alle ore 9:00;

> IBAN per deposito cauzione: IT96R0200830545000107460356, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 130/2024+221/2025 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);

> gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

> portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

> referente della procedura: il professionista delegato.

***

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

***

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email studio@avv-ciochetto.it.

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

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).

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

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 risulti 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 di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA" 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 delle Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ e su quelli 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 devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine 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 posta elettronica certificata 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 del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

VERSAMENTO 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 "Esec. Imm.re R.G.E 130/2024+221/2025 Trib di Ivrea" acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT96R0200830545000107460356.

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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA ED INFOMAZIONI

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.

MODALITA' 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, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.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 di 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 12/01/27 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 14/01/27 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà 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 del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta 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.

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 giorno 15/01/27 ore 9:00.

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto di ogni anno).

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

Aderente a:
MLS
MASTER
LEGAL
SERVICE

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 130/2024+221/2025 Trib di Ivrea" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

<u>MUTUO FONDIARIO</u>

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 presso 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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura ed 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 pagare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 130/2024+221/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

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

<u>FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO</u>

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo

grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Torino, Cordo Francia n. 81, Tel. 011/48.28.22, mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

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

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

Aderente a:
MLS®
MASTER
LEGAL
SERVICE

la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

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

Ivrea, 19/10/2026

Il Professionista Delegato, avv. Mirka Milano