

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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 113/2024, il professionista, avvocato Angioletta Bertoldo, delegato con ordinanza 11.04.2025 dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo che, in applicazione dell'art.569 comma 4 c.p.c., ha disposto che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara fra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche,

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

dei seguenti beni immobili, in piena ed intera proprietà, costituenti il

LOTTO UNICO

formato dai seguenti beni:

BENE N.1: fabbricato civile ubicato a Torrazza Piemonte (TO), via Goretta 19, Piano T-1. Trattasi di immobile adibito ad abitazione disposto su due piani oltre sottotetto in edificio a due piani fuori terra e sottotetto, con cortile e ingresso dalla via pubblica mediante accesso carraio. Risulta composto da cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzo al piano primo e sottotetto non abitabile.

La porzione di area che divide l'accesso al cortile dell'abitazione ed il fabbricato ad uso autorimessa, risulta gravato da servitù di passaggio a favore degli immobili distinti nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 26 mappali 17 e 158 di proprietà di terzi. Non è stato possibile rinvenire l'atto costitutivo della servitù ma la stessa è evidenziata nell'atto rogito Notaio Massimo Vallania del 27.04.1983 repertorio n.192012/24228 registrato a Chivasso il 17.05.1983 al n. 1085/338 e trascritto a Torino 2 il 27.05.1983 ai nn.12017/9876.

Non risultano essere presenti usi civici.

L'immobile non è inserito in contesto condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è in buone condizioni manutentive.

Coerenze:

L'immobile confina partendo da nord in senso orario su affaccio verso mappale 192, affaccio su via Goretta, affaccio verso mappale 188, mappale 112, mappale 111 e mappale 158.

Dati catastali:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torrazza Piemonte (TO), indirizzo via Goretta 19 Piano T-1: Fg. 26, Part. 18, Sub 105, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 110 mq, Rendita € 247,90, piano T-1-2.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale: al piano terra la scala a chiocciola è spostata ed è stato ricavato un vano scala; la cucina risulta più stretta; al piano primo il disimpegno è molto più piccolo e contiene il vano scala; è stata ricavata una camera in più.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati dal perito stimatore presso gli uffici competenti del Comune di Torrazza Piemonte sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 28/98 del 11.08.1998 inerente "Miglioramento igienico-sanitario fabbricato di civile abitazione";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6575 del 15.10.2021 inerente " Sanatoria per opere interne e di facciata, nel dettaglio: diversa posizione scala a chiocciola di collegamento tra i piani, chiusura aperture finestre sul prospetto sud, modifiche alle partizioni interne al piano terra e primo".

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il perito stimatore ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato in quanto al piano terra non è presente il divisorio nel bagno necessario per disimpegnare il bagno stesso dal soggiorno e non potrà essere regolarizzato in quanto il disimpegno fra bagno e soggiorno è obbligatorio per legge, per cui dovrà essere realizzata la parete divisoria con la nuova porta di accesso al servizio igienico.

Il costo per la realizzazione della parete e della porta di accesso è stato stimato dal perito in circa euro 3.500,00 (esclusi Iva ed oneri di legge).

BENE N° 2: garage ubicato a Torrazza Piemonte (TO) via Goretta 19 Piano T.

Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa in edificio ad un piano fuori terra, con accesso diretto dalla via pubblica.

La porzione di area che divide l'accesso al cortile dell'abitazione ed il fabbricato ad uso autorimessa, risulta gravato da servitù di passaggio a favore degli immobili distinti nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 26 mappali 17 e 158 di proprietà di terzi. Non è stato possibile rinvenire l'atto costitutivo della servitù ma la stessa viene evidenziata nell'atto rogito Notaio Massimo Vallania del 7.04.1983 repertorio n.192012/24228 registrato a Chivasso il 17.05.1983 al n. 1085/338 e trascritto a Torino 2 il 27.05.1983 ai nn.12017/9876.

Non risultano essere presenti usi civici.

L'immobile non è inserito in contesto condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è in discrete condizioni manutentive.

Coerenze:

L'immobile confina partendo da nord in senso orario su affaccio verso mappale 192, affaccio su via Goretta, affaccio verso mappale 188, mappale 112, mappale 111 e mappale 158.

Dati catastali:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torrazza Piemonte (TO), indirizzo via Goretta 19 Piano T: Fg. 26, Part. 18, Sub 1, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 30, Superficie Catastale 46 mq, Rendita € 108,46, piano T.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale: risulta realizzato un soppalco privo delle altezze di legge.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati dal perito stimatore presso gli uffici competenti del Comune di Torrazza Piemonte sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 28/98 del 11.08.1998 inerente "Miglioramento igienico-sanitario fabbricato di civile abitazione";

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6575 del 15.10.2021 inerente "Sanatoria per opere interne e di facciata, nel dettaglio: diversa posizione scala a chiocciola di collegamento tra i piani, chiusura aperture finestre sul prospetto sud, modifiche alle partizioni interne al piano terra e primo". Il perito stimatore ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto ap-

provato in quanto è stato realizzato un soppalco privo delle altezze minime previste. Il soppalco non potrà essere regolarizzato in quanto non vi sono le altezze minime previste dalla legge, per cui dovrà essere rimosso.

Il costo per la rimozione del soppalco è stato stimato dal perito in circa euro 4.000,00 (esclusi Iva ed oneri di legge).

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita **SENZA INCANTO** del **LOTTO UNICO** avverrà alle seguenti condizioni:

Prezzo Base del Lotto Unico: euro 83.250,00 (ottantatremiladuecentocinquanta/00)

Offerta Minima del Lotto Unico: euro 62.437,50 (sessantaduemilaquattrocentotrentasette/50)

Aumento minimo: **euro 1.500,00** (millecinquecento/00)

Termine di presentazione delle offerte: **1 DICEMBRE 2025 ore 12.00**

Data e ora apertura delle buste telematiche, inizio delle operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 DICEMBRE 2025 ore 10.00**

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 DICEMBRE 2025 ore 13** (salvo autoestensione)

Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 DICEMBRE 2025 ore 12.00**

IBAN conto corrente bancario per deposito cauzione: **IT85M0200830545000107322842** intestato

Esecuzione Immobiliare R.G.113/2024 Tribunale di Ivrea

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.a.**

Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**

Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita: il Professionista Delegato Avv. Angioletta Bertoldo

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), con sede in Torino Strada Settimo 399/15 – tel 011482822 e-mail richieste.visite.ivrea@ivgpiemonte.it, che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sugli immobili in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.

La richiesta di visita deve essere effettuata tramite l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>)

RIMANDI

Per una più completa descrizione degli immobili oggetto del Lotto Unico e per maggiori dettagli sulle loro caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e giuridico si rimanda alla perizia 03.02.2025 redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cogo Massimiliano, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia 03.02.2025 redatta dallo stimatore Geom. Cogo Massimiliano nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it).

CHI PUO' 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 dei 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di 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 deve

essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **Offerte 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 formulata esclusivamente con **modalità TELEMATICHE** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it).

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

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta 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 la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, e detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, **nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.**

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare 113/2024 Tribunale di Ivrea** presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea- C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT85M0200830545000107322842.**

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 sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte 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 eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati 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 dell'Ufficio di Assistenza alle Vendite Telematiche presso il Tribunale di Ivrea (orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le

credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI**. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra 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 saranno state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 2 DICEMBRE 2025 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 4 DICEMBRE 2025 alle ore 13.00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si reputa 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 definitiva all'udienza fissata al giorno 5 DICEMBRE 2025 ore 12.00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente bancario della procedura avente il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un

nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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 comunicata dal professionista delegato nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ex art.585 comma 4° c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

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

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

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà:

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi oneri, ai sensi art. 41 n. 5 del D.lgs 1.9.1993 n. 385.

In tal caso:

- l'Istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare ed inviare a mezzo pec al professionista Delegato (avvangiolettbertoldo@puntopec.it) 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, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

- l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

b) non subentrare nel mutuo originario.

Se il creditore fondiario ha richiesto l'applicazione dell'art 41 T.U.B., l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni dalla aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

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 si trova sul sito www.abi.it (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omissa il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astalegale.net e portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Ivrea, 9 settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo