

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E119/2024 il professionista avvocato Adele Ramazzotti delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 6 dicembre 2024 notificata in data 9 dicembre 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: **Nel Comune di Castagneto Po (TO), Strada Cimenasco n. 33- In zona agricola collinare** - Fabbricato di civile abitazione ad un piano fuori terra oltre ad un piccolo vano al piano seminterrato e un piccolo vano al piano sottotetto, con relativa area cortilizia di pertinenza. Superficie convenzionale 118,96 mq – Consistenza n. 6 vani.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- al piano terreno: ingresso, wc, cucinino, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio;
 - al piano seminterrato: locale cantina;
 - al piano sottotetto: piccolo vano con altezza usabile (al di sopra del locale ripostiglio del piano terreno). L'accesso all'area cortilizia avviene mediante accesso tramite cancello carraio e pedonale (manuale), direttamente da via Cimenasco, l'accesso al fabbricato avviene direttamente dall'area cortilizia. Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive, con evidenti problematiche sotto il profilo strutturale (sono visibili crepe strutturali e parte della pavimentazione del locale cucinino risulta ceduta), oltre ad evidenti infiltrazioni dalla copertura sulla parte ovest del fabbricato. Lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato come evidenzia la documentazione fotografica e la perizia dell'esperto alla quale si rimanda.
- 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.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU

COERENZE

L'area in cui sorge il fabbricato confina:

- a Nord con strada comunale (Strada Cimenasco);
- a Est in parte con strada comunale (Strada Cimenasco) e in parte con il F. 13 n. 894 e 853 (proprietà di terzi);
- a Sud con il F. 13 n. 894 e 853 (proprietà di terzi);
- a Ovest in parte con strada comunale (Strada Cimenasco) e in parte con il F. 13 n. 894 (proprietà di terzi).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di **Castagneto Po**

Foglio 13 – Part. 32 – Cat. A/3 Classe 1 Consistenza 6 vani - sup. catastale 113 mq- rendita catastale Euro 371,85 - Piano S – T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esperto riferisce che la planimetria catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi: le differenze riguardano la mancata rappresentazione del sottotetto, soprastante il ripostiglio e dell'area pertinenziale.

Il costo della regolarizzazione catastale è stato stimato dal perito in € 400,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile (pag. 12 perizia geom. Matteo Veronese)

Non sono state reperite pratiche edilizie nell'archivio storico del di Castagneto Po.

Neppure sono state reperite pratiche oggetto di costruzione e/o agibilità del fabbricato, pertanto, vista anche la tipologia costruttiva, l'esperto ritiene che lo stesso risulti di epoca di costruzione antecedente al 01/09/1967.

Dal confronto con la planimetria catastale il fabbricato in oggetto risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico (pag. 12 perizia geom. Matteo Veronese).

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.. entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Castagneto Pò, classifica l'area in cui sorge il fabbricato in zona per usi agricoli (aree agricole normali), normate dall'art. 45 delle norme di attuazione del PRGC.

In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area in cui sorge il fabbricato ricade in classe IIa.

In riferimento al Piano paesaggistico regionale, l'area in cui sorge il fabbricato ricade in zona " territori coperti da foreste e da boschi" Lett. G art. 16 NdA

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle visure ipotecarie effettuate dall'esperto CTU, presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 04/06/2005 Reg. gen. 26055 - Reg. Part. 5195 Importo: € 156.000,00 – Rogante Notaio Forni Antonio data 01/06/2005 N. Rep. 77881 – N. Racc.: 31083

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare Trascritto a TORINO 2 il 12/06/2024 Reg. Gen 24715 – Reg. Part. 18741

ONERI DI CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione delle esposte formalità è stato quantificato dall'esperto in €. 35,00 per l'ipoteca volontaria ed €. 294,00 per il pignoramento ed EURO 59,00 per spese di bollo da porsi a carico dell'aggiudicatario.

A tali importi vanno aggiunte le spese tecniche di stesura delle pratiche.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per approfondimenti si richiama integralmente la perizia del CTU.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO – STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Si richiama interamente la perizia dell'esperto.

Il fabbricato risulta in pessime condizioni manutentive, con evidenti problematiche sotto il profilo strutturale (sono visibili crepe strutturali e parte della pavimentazione del locale cucinino risulta ceduta), oltre ad evidenti infiltrazioni dalla copertura sulla parte ovest del fabbricato. Lo stesso risulta privo di finiture e carente di manutenzioni periodiche necessarie al corretto mantenimento del fabbricato. Gli impianti esistenti risultano in pessime condizioni manutentive, prive di certificazioni ed i serramenti esterni risultano di epoca remota. Privo di qualsiasi elemento di risparmio energetico degli edifici.

L'esperto ritiene che il fabbricato necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione globale, con particolare riguardo alla parte strutturale (pag. 8 perizia).

L'esperto precisa che a sud/ovest del fabbricato principale è presente tettoia/basso fabbricato in legno, in pessime condizioni ed area cortilizia, utilizzata dal debitore, ma ricadente su altro mappale di proprietà di terzi e che tale costruzione ed area non sono state prese in considerazione nella perizia (cfr. pag. 3 relazione geom. Matteo

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2560 C.C.

E' stata rilevata la continuità delle trascrizioni

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

Gli immobili aggiudicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 *bis*, secondo comma n. 11 c.p.c., le spese necessarie e l'onorario del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali. L'immobile non è parte di un condominio.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 26.647,04 = (Euro ventiseimilaseicentoquarantasette/04);
- 2) Offerta minima: Euro 19.985,28= (Euro diciannovemilanovecentottantacinque/28);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 = (Euro Mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: lunedì 1 settembre 2025 ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
martedì 2 settembre 2025 ore 10,00.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 30 X 02008 30545 000107280198
Banca: UniCredit S.P.A Filiale di Ivrea C.so Cavour
Intestato a : Es. Imm. R.G.E. 119/2024 TRIB. DI IVREA
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **giovedì 4 settembre 2025 ore 13,00** (salvo autoestensione);

11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: venerdì 5 settembre 2025 ore 10,00.

ooOoo

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

ooOoo

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.

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 Adele Ramazzotti (telefono 0125.635025) e- mail: adele.ramazzotti@libero.it

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

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), 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 ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto

richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- la documentazione attestante il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'indicazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se l'offerente è cittadino straniero extra UE copia del permesso di soggiorno

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **Es. Imm. R.G.E. 119/2024 TRIB. IVREA** le cui

coordinate IBAN sono: **IT 30 X 02008 30545 000107280198** – Unicredit banca spa

Non saranno considerati efficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato in questo avviso;
- se inferiori al prezzo base d'asta di oltre un $\frac{1}{4}$;
- se l'offerente non avrà prestato cauzione nella misura sopra riportata

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 (lunedì 1 settembre 2025 ore 12,00). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

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

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore delle vendite telematiche www.astetelematiche.it nella stanza assegnata al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'ordine degli Avvocati di Ivrea il giorno

2 settembre 2025 ore 10,00.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 2 settembre**

2025 alle ore 10,00, esaurite le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà il giorno 4 settembre 2025 alle ore 13,00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti l'esito della gara tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero **venerdì 5 settembre 2025 alle ore 10,00**, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al giorno 5 settembre 2025 ore 10,00.

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

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) a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate: **Es. Imm. R.G.E. 119/2024 TRIB. IVREA IBAN: IT 30 X 02008 30545 000107280198** – Unicredit banca spa.

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).

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, dedotta la cauzione.

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

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

ANTIRICICLAGGIO: Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.* dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

Nel medesimo termine perentorio fissato per il versamento del saldo del 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.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta della relativa operazione a saldo.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore 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 sul c/c intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN

già utilizzato per il versamento della cauzione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a Istituto Vendite Giudiziarie Torino, telefono 011.4731714. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it,

www.casa.it e www.idealista.it;

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

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 per il giorno

2 settembre 2025 ore 10,00

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 nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione finale in data 5 settembre 2025 ore 10,00.

Ivrea, 13 maggio 2025

Il professionista delegato

Avv. Adele Ramazzotti