

avv. Adele Teresa PASSARELLI

c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)

Tel: 011.33.29.675

Cell.: 329.70.35.141

Mail: legale@studiopassarelli.com

Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Adele Teresa Passarelli, delegata per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 156/2024 con ordinanza comunicata in data 13.01.2025 e successive modifiche

### ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

### MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

**Piena proprietà per l'intero, nel comune di Nole (TO), via San Giovanni 58:**

villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, elevata a due piani fuori terra, collegati fra loro da scala interna, entrostante a terreno di pertinenza della superficie catastale di mq 200, così composta:

a) al piano terra (primo f.t.): soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, locale ad uso autorimessa privata, scala interna di collegamento al piano superiore ed area adibita a cortile-giardino antistante e retrostante;

b) al piano primo (secondo f.t.): una camera, una camera/studio, bagno, disimpegno, terrazzo.

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.

Coerenze: l'immobile costituisce un solo corpo ed insiste su terreno identificato al CT, foglio 5, particella 734, posto alle coerenze di: CT, foglio 5, particelle 375, 377, 373 e 370 del Foglio 5, strada.

Dati catastali: il terreno sul quale è edificato l'immobile oggetto di vendita è censito al C.T. del Comune di Nole, foglio 5, n. 734, ente urbano di 200 mq.

Il fabbricato è censito al C.F. del Comune di Nole (TO), foglio 5, part. 734:

- sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale 130 mq, rendita catastale euro 285,08;

- sub 3, categoria c/6, classe 3, mq 21, superficie catastale 21 mq, rendita catastale euro 91,10.

L'intera proprietà è pervenuta alla debitrice esecutata in forza di atto di compravendita del notaio Leonardo De Luca del 18.07.2019 rep. 25172/18897, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 25.07.2019 ai nn. 32287/22706.

### SITUAZIONE EDILIZIA

In relazione alla normativa edilizia e catastale, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU geom. Gabriele Torchia) risulta quanto segue:

- non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati;

- la costruzione è antecedente al 01.09.1967. Successivamente risultano agli atti: permesso di costruire in sanatoria n. 210/06 del 13.04.2007 per rifacimento del tetto con sopraelevazione; permesso di costruire n. 45/07 del 27.10.2007 per lavori di completamento e opere relative a ristrutturazione per il recupero all'uso abitativo; permesso di costruire n. 210/07 del 19.02.2008 per variante ai lavori di completamento in riferimento ai permessi nn. 210/06 e 45/07; permesso di costruire n. 25/08 del 17.03.2008 rilasciato per voltura alla proprietaria dell'epoca; permesso di costruire n. 87/08 del 17.10.2008 in variante ai suddetti permessi; certificato di agibilità datato marzo 2010;

- dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia reperita, è stata accertata la presenza di n. 3 manufatti esterni nel cortile restrostante, e più precisamente:

1) pollaio in ferro con copertura in lamiera, il quale rientra nel punto 47 del DM 02.03.2018 (glossario edilizia libera) come ricovero per animali da cortile;

2) piccolo basso fabbricato edificato sul confine e in aderenza alla porzione abitativa, avente altezza di circa 2 mt, assimilabile a vano tecnico/ ricovero legna;

3) tettoia in legno aderente sia all'autorimessa che alla porzione abitativa.

I manufatti di cui ai punti 2) e 3) possono essere sanati ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria e denuncia strutturale tardiva, con successive variazioni catastali), previo rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici di cui al Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione comunali. Si dà atto, inoltre, che i manufatti di cui ai precedenti punti 1) e 2) non rispettano le distanze minime dai confini con le proprietà limitrofe e, per quanto di consocenza, non sussistono scritture private di assenso dei vicini circa la presenza di tali costruzioni. Ferma restando l'effettiva sanabilità dei manufatti di cui ai precedenti punti 2) e 3), accertabile esclusivamente tramite colloquio preventivo con l'Ufficio Tecnico, il costo per tale attività, escludendo qualsivoglia eventuale opera edile e le spese relative alla stipula delle scritture private di assenso sopra menzionate, ricomprendendo invece l'oblazione prevista dalla normativa, nonchè gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi

da corrispondere anche per le relative variazioni catastali, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, può indicarsi in euro 4.000,00-5.000,00 circa;

- l'alloggio è dotato di APE n. 2013-103792-0049 del 10.04.2013 che, dagli accertamenti esperiti, oltre ad essere scaduto ad oggi, in quanto di validità decennale, risulta peraltro annullato per cause non note.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28.02.1985 n. 47.

### **OCCUPAZIONE-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

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

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.

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).
- 2) Offerta minima: euro 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00).
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).
- 4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: 3 giugno 2025 ore 12.30.
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 4 giugno 2025 ore 9.45. L'eventuale gara inizierà il giorno 4 giugno 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 6 giugno 2025 alle ore 13.00, salvo proroga per autoestensione della gara.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT85V0200801113000107293433.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea Spa.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 6 giugno 2025 alle ore 13.00 (salvo autoestensione).
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 9 giugno 2025 ore 9.45.

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 degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avv. Adele Teresa Passarelli (telefono 011.33.29.675 - email: [legale@studiopassarelli.com](mailto:legale@studiopassarelli.com)).

Chi può partecipare: chiunque, tranne il debitore, può partecipare alla vendita. Non è possibile fare l'offerta nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale.

L'offerta dovrà essere redatta come segue:

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 potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" e/o "prezzo valore", salvo facoltà di deposito successivo all'eventuale aggiudicazione e saldo prezzo.

Società o altri enti: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. Indicare 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](http://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](http://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](mailto: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 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

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

Contenuto dell'offerta: oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione 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 dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMMOB. 156/2024 TRIB. IVREA AVV. PASSARELLI ADELE TERESA" le cui coordinate IBAN sono: IT85V0200801113000107293433.

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 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: il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione).

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.

## MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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](http://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 4 giugno 2025 ore 9.45 e terminerà il giorno 6 giugno 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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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.

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.

### **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**

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

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

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

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. della 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, 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.

Nel termine fissato per il versamento del 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

Nel medesimo termine 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.

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

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Adele Teresa Passarelli telefono 011.33.29.675.

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.

#### PUBBLICITA'

Il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore e di eventuali terzi, sia:

- a) pubblicato integralmente e con l'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. A tale incombenza è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale gestore delle vendite telematiche;
- b) almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it);
- c) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

#### DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste in data **4 giugno 2025 ore 9.45**, presso il Consiglio degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e 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 **9 giugno 2025 ore 9.45**.

Torino, 10 marzo 2025

*Il Professionista delegato*

*Avv. Adele Teresa Passarelli*