

d.ssa Maria Maccarrone
Corso Vittorio Emanuele II n. 111
10128 Torino (TO)
Pec: maria.maccarrone@odcec.legalmail.it

TRIBUNALE DI IVREA

Esecuzione Immobiliare numero 160/2022 R.G.E.

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

VENDITA ASINCRONA

La sottoscritta d.ssa Maria Maccarrone, nominato professionista delegato nonché custode alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ivrea in data 24.02.2023, nel procedimento esecutivo **numero 160/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., visto il provvedimento in data 21/11/2023, visto il provvedimento in data 19/09/2024, visto il provvedimento in data 19/05/2025

AVVISA

che il giorno **16/09/2025 alle ore 11.00**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese numero 4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it dell'unico lotto, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà di 1/1 per i beni immobili così costituiti:

Bene N° 1 – Villetta ubicata a Lombardore (TO), Via Dell'Erica numero 22, piano S1-T-1.

La villetta si compone al piano terreno rialzato da un portico, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera, scala interna per accedere al piano seminterrato ed al piano sottotetto non abitabile; al piano seminterrato locale di sgombero utilizzato come tavernetta, bagno, ripostiglio nel sottoscala, locale lavanderia che risulta ridotto rispetto al disegno della planimetria catastale, la parte restante fino al muro esterno è aperta sull'autorimessa.

Identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Particella 338, sub 2, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 229 mq, Rendita Catastale Euro 654,61.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Lombardore (TO), Via Dell'Erica numero 22, piano S1.

Autorimessa al piano seminterrato nel quale si è ricavato un piccolo locale interrato di fianco alla porta di ingresso dell'autorimessa. La porta di accesso è in pvc e con ingresso dalla strada tramite rampa con autobloccanti e cancello automatico.

Identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Particella 338, sub 3, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 32 mq, Rendita Catastale Euro 144,61.

Bene N° 3 – Ente Comune ubicato a Lombardore (TO), Via Dell'Erica numero 22, piano S1.

L'ente comune comprende la rampa di accesso all'autorimessa ed il cortile circostante al fabbricato.

Identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9, Particella 338, sub 1, Piano S1, Categoria Catastale Ente Comune.

Coerenze

Le coerenze risultano essere le seguenti:

- per il bene 1: Foglio 9, particelle numeri 339, 234, 233, 327, 290 (strada di accesso);
- per il bene 2: Foglio 9, particelle numeri 339, 234, 233, 327, 290 (strada di accesso);
- per il bene 3: Foglio 9, particelle numeri 339, 234, 233, 327, 290 (strada di accesso);

Regolarità edilizia

La costruzione è successiva al 01.09.1967.

Nella perizia in riferimento alla regolarità edilizia viene riportato quanto segue per i beni oggetto di vendita:

“Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato costruito con permesso di costruire n. 10/2009 rilasciato in data 09/02/2009 per la costruzione di fabbricato bifamiliare all'interno di un PEC (lotto 6), con inizio lavori in data 13/02/2009 e fine lavori in data 04/02/2011.

Il fabbricato è da regolarizzare in quanto al piano terreno è variata la distribuzione interna dei locali ed è stata aperta una porta al posto di una finestra, per poter accedere con una scala esterna alla parte retrostante del fabbricato, ...

Il piano sottotetto nel progetto non è abitabile ma viene utilizzato dalla proprietà come abitabile.

Al piano seminterrato sono variate le suddivisioni interne, e le dimensioni dell'autorimessa, di fianco alla quale è stato ricavato un locale di servizio completamente interrato; il locale deposito in progetto è stato variato nelle dimensioni interne ed adibito a tavernetta.

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà presentare una sanatoria per la quale non è possibile stabilire il costo effettivo da versare al comune, finché non verrà predisposta.

Per il sottotetto sarà da presentare una Scia con atto di collegamento, previa verifica puntuale sulla legge dei sottotetti al fine di accertare la possibilità di regolarizzare almeno una parte di esso, non è quantificabile il costo da versare al comune finché non si predisporrà la pratica.

Per la richiesta di abitabilità, dopo la regolarizzazione edilizia rispetto al progetto autorizzato, occorrerà presentare tutte le certificazioni degli impianti, sarà ancora versare il saldo degli oneri accessori pari ad €. 8.277,20 per il lotto 6 del

fabbricato bifamiliare, quindi per ogni villetta €. 4.138,60 che però andranno versati per l'intero lotto; oltre l'aggiornamento catastale delle due planimetrie.

Il costo per il tecnico che predisporrà le pratiche sarà di €. 2.500,00 oltre iva ed oneri di legge”.

Relativamente alla regolarizzazione edilizia il perito ha applicato un abbattimento del 5%.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Parti comuni e vincoli od oneri condominiali

Il lotto non risulta essere inserito in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, geom. Caretto Enrica Domenica, depositata in data 25.01.2023; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.pvp.giustizia.it.

Disponibilità del bene

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Liberazione Immobile

Si precisa che, come da disposizioni del Tribunale di Ivrea – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22.05.2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal D.L. 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, che le modalità di liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato e dai propri familiari possa essere attuata dal Custode secondo le modalità previste dall'art. 560 comma 6 c.p.c. senza osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c. ed a spese della procedura solamente su richiesta dell'aggiudicatario con apposita istanza al Delegato al momento del versamento del saldo prezzo o, alternativamente, con apposita richiesta presentata con la domanda di partecipazione alla vendita.

Attestato di Prestazione Energetica

Il lotto non è dotato di certificazione energetica, pertanto gli acquirenti in caso di successiva cessione ove dovuto, dovranno provvedere a loro cura e spese all'acquisizione di tale documento.

Prezzo

Prezzo base: **€ 190.743,00 (centonovantamilasettecentoquarantatre/00).**

Offerta minima: **€ 143.058,00 (centoquarantatremilacinquantotto/00),** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: **in misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, come da provvedimento del G.E. del 19/09/2024 e del 19/05/2025.**

Rilancio minimo di gara: **€ 3.000,00 (tremila/00)**

La vendita dei lotti in oggetto è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta per il lotto unico e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione *"documenti"*, sottosezione *"portale delle vendite pubbliche"*.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 15/09/2025 (antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente, pena l'inammissibilità dell'offerta.

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

- l'indicazione della procedura esecutiva quali l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerte quali il 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); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta

presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- l'indicazione del lotto e dei relativi dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato ovvero dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari a non meno del 20% del prezzo offerto;
- 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- **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 il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura CCIAA) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente (soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata) al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti, procura speciale che va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti;
- la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560, sesto comma, c.p.c., salva la facoltà di depositarla successivamente, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari a non meno del **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 160/2022 Tribunale di Ivrea" al seguente IBAN IT 47 J 05034 22600 00000 0015306; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 160/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

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

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All’udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste dei documenti da necessariamente allegare, verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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.

Nell'ipotesi di **presentazione di un'unica offerta superiore o pari al prezzo base d'asta, l'offerta è senz'altro accolta (art. 572 comma 2 c.p.c.)**. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base, il professionista provvederà all'aggiudicazione salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.). Qualora sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente ad una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.).

In caso di **pluralità di offerte valide**, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanza di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istanza a norma dell'art. 588 c.p.c.; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 16/09/2025 (al termine dell'apertura delle buste telematiche) al 18/09/2025 alle ore 13:00 salvo prolungamento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a riaccreditare, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta o previsto in fase di gara**).

Il residuo saldo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura od eventualmente sul conto corrente indicato dal creditore fondiario.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo pec ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, se non già documentato in sede di offerta.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il professionista delegato, 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 (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 D. Lgs. 385/1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo successivamente ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che sulle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e al custode giudiziario.

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 prestabili 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.

Istanza 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..

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Astalegale S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino 02.80030021;
- email: garaimmobiliare@astalegale.net.

È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese

numero 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalla ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificato sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto professionista delegato e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, unitamente all'ordinanza di vendita, sarà pubblicato a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima delle data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e 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 e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura della società Astalegale.net S.p.A.;
- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà affisso nel Comune di Lombardore (TO) a cura del custode.

CUSTODIA

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è affidato in custodia al professionista delegato, nonché custode, d.ssa Maria Maccarrone con studio in Torino (TO), Corso Vittorio Emanuele II n. 111 ed in Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna numero 83 (Telefono 011.4226543 – 0142.461355, mail: info@studiomaeg.it), gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito ai beni posti in vendita. La visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite

pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

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

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

Torino-Ivrea, lì 26/05/2025

Il Professionista Delegato

d.ssa Maria Maccarrone

