

Avv. PAOLO CASETTA

via Oddino Morgari n. 31 - 10125 - TORINO
Tel. 0116599708 - email segreteria@studiolegalecasetta.it

Tribunale di Ivrea
(RGE 20/2022)

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Paolo Casetta**, con studio in Torino via Oddino Morgari n. 31, tel. 0116599708, segreteria.esecuzioni@gmail.com, delegato dal Tribunale di Ivrea per le operazioni di vendita relative alla divisione immobiliare **RGE n. 20/2022**,

AVVISA

che il giorno **22/10/2025, alle ore 10:00**, in Ivrea (TO), Piazza Aldo Balla n. 14, nello studio del professionista delegato Avv. Paolo Casetta (c/o Avv. A. Lazzari), si procederà alla **VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, ai sensi degli art. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. n. 32 del 23/2/2015, del LOTTO UNICO, secondo le modalità e le condizioni infra indicate.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire esclusivamente in modalità telematica entro le ore 12:00 del giorno 21/10/2025 (si veda infra il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 18.329,38

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 13.747,03

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCI MINIMI IN CASO DI EVENTUALE GARA: €500,00

* * *

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Nel Comune di Ceres (TO), nel fabbricato denominato "Condominio Europa" sito in Piazza Europa n. 35, edificato su terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 21, particelle n. 224, n. 225 e n. 227, piena proprietà di:

- al piano primo, secondo fuori terra, con accesso da scala esterna, un locale, già adibito a ristorante-pizzeria, composto da ingresso, due sale, zona bar, cucina, terrazza coperta, terrazza scoperta, servizi igienici, ripostigli, alle coerenze a nord-ovest Piazza del Municipio, a ovest altre u.i. del condominio, a sud strada provinciale e a nord-est altre proprietà;
- al piano interrato un vano ad uso cantina, individuata con il numero IX nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto di provenienza rogito dott. Guglielmo SCATA', alle coerenze corridoio comune, cantina numero X, terrapieno, cantina numero VIII.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ceres, come segue:

Foglio 21, n. 872, sub. 41, cat. D/8, Rendita € 2.552,00, piazza Europa n. 35, piano S1-1

Pesi e servitù

Non risultano particolari pesi o servitù. Sono presenti disposizioni, vincoli ed oneri contenuti nel regolamento del "Condominio "Europa" infra citato.

Conformità urbanistico-edilizia

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica ed edilizia si rinvia alla perizia in atti, di cui si riportano i dati significativi.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Non sussiste esatta corrispondenza tra le risultanze catastali e lo stato di fatto del compendio.

1. Licenza edilizia n. 731/71 per Costruzione scala e variante progetto n. 610 Piazza Europa rilasciata il 10.02.1971;
2. Concessione edilizia n. 95/84 per Adeguamento norme di sicurezza rilasciata il 28.07.1985;
3. Concessione n. 24/95 per Installazione canna fumaria a servizio di cappa aspirante...in tinta corrispondente alle facciate dello stabile rilasciata il 18.01.1995;
4. Concessione edilizia n. 11/2002 per Posa nuova finestratura esterna per risanamento locali interni rilasciata il 30.04.2002.

Sono presenti tramezzi interni non indicati nelle tavole delle pratiche edilizie. I costi per gli adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario sono stimati in perizia in circa €7.000,00.

Certificazione energetica e degli impianti

Non vi è né certificazione energetica, né certificazione degli impianti.

Disponibilità dei beni e liberazione

I locali risultano liberi da persone, ma occupati da cose mobili appartenenti al debitore e non oggetto di vendita forzata.

Si segnala che in base alle disposizioni del novellato art. 560 c.p.c., la liberazione sarà attuata dal custode giudiziale, a cura e spese della procedura, solamente se tale attività sarà specificamente richiesta dall'aggiudicatario, con apposita istanza da inoltrare al custode entro e non oltre il versamento del saldo del prezzo, termine essenziale.

Caratteristiche della vendita giudiziale

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, anche non apparenti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute **nell'atto di provenienza rogito dott. Guglielmo SCATA', notaio in Torino, in data 12/06/1973, rep. 64201/4183, trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 02/07/1973 ai numeri 17470/15330, e sotto l'osservanza delle disposizioni, vincoli ed oneri contenuti nel regolamento del "Condominio "Europa" depositato in data 20/10/1984 con atto rogito dott. Mario MUZZI, Notaio in Venaria, n. rep. 69373/21075, che aggiorna l'originario Regolamento condominiale del 19.10.1974, rogito dott. Guglielmo SCATA' Notaio in Torino rep. n. 65988/4638.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 generale dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento dei beni aggiudicati (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, IVA e CPA su queste ultime).

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Astalegale.net s.p.a.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it.

Chiunque, eccetto il debitore, può presentare offerta telematica di acquisto.

Le offerte dovranno essere presentate, separatamente per ciascun lotto, dall'offerente personalmente o, in caso di società o enti, dal legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, esclusivamente in modalità telematica.

Non è possibile presentare l'offerta mediante procuratore generale o speciale, fatta solamente eccezione per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, che potrà altresì fare offerte per persona da nominare, ovvero per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad uno degli offerenti nel caso di unica offerta presentata da più offerenti.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia**, accessibile tramite apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica". Sulla home page del Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "tutorial" e poi su "compilazione offerta telematica" è disponibile un video che illustra le modalità di compilazione e inoltro dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta telematica può essere presentata, altresì, sul portale www.spazioaste.it cliccando sul tasto "INVIA OFFERTA" sul portale delle vendite pubbliche". Sul medesimo portale è disponibile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica in un file formato zip. **TALE FILE IN FORMATO ZIP NON DOVRA' ESSERE APERTO O RINOMINATO**. L'offerta (nel formato sopraindicato) dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) tramite apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure tramite altro indirizzo di posta elettronica certificata previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale.

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 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. 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. 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. 32/2015).

A pena di inammissibilità dell'offerta, **il presentatore non può essere un soggetto diverso dall'offerente** (salvo il caso dell'avvocato che partecipi munito di procura notarile) e **in caso di offerta formulata da più persone** il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata

conferita la procura speciale in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015.

L'offerente deve obbligatoriamente procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge in **modalità telematica (attualmente €16)**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito pst.giustizia.it. Il mancato pagamento del bollo comporta irregolarità fiscale con aggravio di interessi e sanzioni previste dalla legge. In caso di mancato pagamento del bollo l'ufficio avrà facoltà di avviare le procedure per il recupero coattivo della somma non versata.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI per il termine di 120 giorni.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal presentatore.

L'offerta dovrà contenere:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale (e partita IVA nel caso di acquisto in regime di impresa) dell'offerente; stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione dei beni/separazione dei beni) e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge; residenza anagrafica e recapito telefonico dell'offerente; qualora l'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 comma 2 del D.M. 32/2015;
- se l'offerta viene presentata a nome e per conto di una società (o altro ente), indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale e recapito telefonico; l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante, il quale dovrà allegare idonea documentazione (statuto/delibera) atta a comprovare gli occorrenti poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato, referente della procedura;
- l'indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) nonché i tempi del saldo prezzo che **non dovranno essere superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione specifica del codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il bonifico per il versamento della cauzione, il quale verrà utilizzato per la restituzione della cauzione in caso di mancata partecipazione alla gara o mancata aggiudicazione;
- l'indicazione dell'indirizzo della casella di PEC nel caso di offerta sottoscritta digitalmente o della casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- **Per le persone fisiche:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, eventuale recapito telefonico; dichiarazione sostitutiva di certificazione del regime patrimoniale della famiglia e in caso di comunione legale dei beni copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge; nel caso in cui si voglia escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- **Per le persone giuridiche (società e altri enti):** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, visura del registro delle imprese e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.
- **Per tutti,** copia della **contabile del bonifico** effettuato a titolo di cauzione e copia della **ricevuta del pagamento del bollo.**
- **Se l'offerta è formulata da più persone,** copia per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto presentatore titolare della casella di PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC, ai sensi dell'art. 12, c. 4 e 5 del D.M. 32/2015;
- **Se l'offerta è presentata da un avvocato, anche per persona da nominare,** copia per immagine della **procura** rilasciata **per atto pubblico o scrittura privata autenticata;**
- Se l'offerta viene presentata a nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da **soggetto extra-comunitario** dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

È assolutamente consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la sua presentazione, onde evitare la mancata trasmissione. Le operazioni di inserimento a portale dell'offerta e della documentazione richiesta rimangono ad esclusivo carico e rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati, per nessuna ragione o motivo, reclami inerenti alla presentazione dell'offerta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente acceso presso Banca UNICREDIT spa, intestato a "ESEC IMMOB 20/2022 TRIBUNALE DI IVREA AVV.CASSETTA PAOLO", **IBAN IT07P0200801048000106583250.**

Nella **causale** deve essere indicato: “VERSAMENTO CAUZIONE per il LOTTO n. ... (indicare lotto unico ovvero il numero del lotto in caso di pluralità di lotti)”.

Onde consentire il corretto e tempestivo accredito della cauzione si consiglia di effettuare il bonifico almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

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

Il mancato tempestivo accredito della cauzione è causa di nullità dell'offerta e di esclusione dell'offerente.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, mediante bonifico che il professionista delegato eseguirà nel termine di tre giorni lavorativi dalla chiusura delle operazioni relative alla fase di apertura delle buste e, nel caso di offerente ammesso alla gara, dalla deliberazione finale in ordine alla chiusura della procedura di gara.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza gli offerenti potranno inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center dedicato al numero 02 800 300 21, dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 (festivi esclusi).

Sussiste la possibilità di richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche anche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 propria casella di PEC o sulla casella di PEC per la vendita telematica rilasciata dal Ministero ed utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che in caso di mancata partecipazione all'udienza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

UDIENZA DI VENDITA,

ESAME DELLE OFFERTE E GARA TELEMATICA

Nel giorno dell'udienza, all'orario indicato, il delegato procederà all'esame delle offerte telematiche pervenute, alla verifica dell'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, alla valutazione della convenienza in caso di unica offerta ovvero, in caso di più offerte, all'abilitazione dei partecipanti che ne facciano richiesta alla gara telematica tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, all'avvio della gara telematica asincrona tra gli offerenti che abbiano richiesto di parteciparvi.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; per tale motivo il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà disposta nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica asincrona, secondo il sistema dei plurimi rilanci, tra gli offerenti che intendono parteciparvi. Il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta pervenuta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide e che dichiarino di volervi partecipare.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara si svolgerà con MODALITÀ ASINCRONA, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, e **avrà inizio dopo che saranno terminate le operazioni di esame delle offerte pervenute e terminerà alle ore 13:00 del SECONDO GIORNO SUCCESSIVO a quello di inizio della gara, salvo eventuali modifiche** che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti.

La gara prevede un *meccanismo di auto-estensione* qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi quindici minuti** precedenti la scadenza del termine; in questo caso la scadenza verrà prolungata di ulteriori quindici minuti, e così via nel caso di successivi rilanci, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e quindi per un totale di tre ore.**

Il gestore della vendita telematica comunicherà agli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

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

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida il delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva; l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita.

In caso di gara il professionista delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva a favore di colui che avrà offerto il prezzo maggiore. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento durante la 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.

Nel caso di più offerte, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione se le offerte siano tutte inferiori al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto all'esito della gara sia inferiore a quello base.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, anche un fondo spese nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o rimborso delle somme non utilizzate.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, spese, imposte e tasse per il trasferimento dell'immobile (ad esempio imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015, imposte di bollo), nonché le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni.

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

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, ha facoltà di far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante ed è prevista l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto fondiario, fermo restando l'importo dovuto per il saldo del prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire quietanza al professionista delegato.

N.B. sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcuna provvigione o compenso di mediazione.

* * *

PUBBLICITÀ

Il delegato dispone che sia fatta la pubblicità, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi ovunque ricorra, come segue:

- a) sul *Portale delle Vendite Pubbliche* almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net spa.

* * *

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia a ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – IFIR PIEMONTE – immobiliari@ivgpiemonte.it, tel. 011/4731714.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per informazioni relative alla custodia dell'immobile.

Le visite dell'immobile potranno essere prenotate unicamente attraverso **il portale delle vendite pubbliche**.

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso studio in Torino via Morgari 31, tel 0116599708, previo appuntamento.

Torino, li 30/06/2025

Il professionista delegato

Avv. Paolo Casetta

