

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III ^ AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 270/2023+144/2024, la professionista avvocatessa Michela Teresa Enrico, delegata dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 13/12/2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Coassolo Torinese (TO).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro n. 212,
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Coassolo Torinese (TO) - Via Molaro;

Le unità immobiliari risultano così composte:

Bene N° 1 - Fabbricato libero su due lati ed elevato a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala esterna. L'unità immobiliare catastalmente è così costituita: al piano terra da cucina, disimpegno e wc; al piano primo da camera, ripostiglio, altra camera e balcone. Nella realtà la cucina è ora un piccolo soggiorno, mentre il disimpegno è stato adibito a cucina; il ripostiglio al piano primo, direttamente comunicante con la camera da letto, è stato trasformato in servizio igienico. L'alloggio risulta regolarmente allacciato alla rete comunale idrica e fognaria ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario; non è presente l'impianto termico e per il riscaldamento degli ambienti si utilizza un caminetto a legna posto al P.T. che con ventola trasporta il calore anche al soprastante locale posto al P.1°, oltre che una stufa a legna per l'altro locale.

La parte di tetto posto sopra alla camera del piano primo collocata ad est, funge anche da copertura alla porzione di fabbricato sottostante, situata al P.T., e di proprietà di terzi.

Fa inoltre parte dell'unità immobiliare una piccola porzione di cortile esclusiva antistante, gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della proprietà confinante.

Si giunge al bene dalla via Molaro, proseguendo poi su una diramazione ed esercitando diritto di servitù di passaggio su proprietà di terzi sino a immettersi nella porzione di cortile esclusiva, separata da cancelletto. L'accesso carraio avviene dalla strada principale non direttamente al cortile ma sino al primo tratto della diramazione, prima del restringimento della stradina.

Bene N° 2 - Terreno adiacente alla porzione di cortile esclusivo antistante all'abitazione, dalla quale si raggiunge direttamente, tramite un cancelletto. Il terreno di forma irregolare allungata, della superficie catastale di 427 mq, è scosceso, recintato sui tre lati, attualmente utilizzato in parte ad orto, in parte a verde (prato con alberi).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto alla quale si fa espresso rinvio, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

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

I beni oggetto della presente relazione costituiscono un unico corpo confinante con le particelle nn. 1276 -1231-1533 - 1465 - 1466, tutte del F. 32.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Bene N° 1 - Ufficio del Territorio di TORINO - Comune Censuario di Coassolo Torinese - Catasto Fabbricati:

"Foglio 32 numero 1536, categoria A/4, classe 2, vani 4, superficie catastale 93 m², totale escluse aree scoperte 88 m², rendita catastale Euro 109,49, VIA MOLARO n. 212, Piano T-1";

Bene N° 2 - Ufficio del Territorio di TORINO - Comune di Coassolo Torinese - Catasto Terreni: "F. 32 n. 1230, prato irriguo arborato, classe 2, superficie are 4,27, RD = Euro 1,98, RA = Euro 1,65".

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In base a quanto rilevato dall'esperto nominato dal Tribunale, l'edificio è di antica edificazione; risulta rilasciato il seguente provvedimento edilizio: autorizzazione Edilizia n. 1301/1984 rilasciata in data 04/09/1984 per "Manutenzione edificio con rifacimento copertura tetto".

- In base a quanto rilevato dall'esperto con riguardo al fabbricato sono presenti alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, dalle fotografie e dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto attuale (vi sono lievi discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, nelle altezze, negli spessori delle murature, nelle aperture, ecc.; al P.T la cucina è ora adibita a soggiorno e nel disimpegno è stata collocata la cucina; la tramezzatura del servizio igienico è leggermente diversa; al P.1° il ripostiglio è stato modificato, demolendo la tramezzatura esistente ed è stato delimitato, con sagoma differente, il nuovo servizio igienico non denunciato, con apposizione di porta a soffietto).

Non regolare la tettoia posta nel piccolo cortile pertinenziale; le strutture in plexiglass (chiusura scala e prolungamento sporto tetto); inoltre alcuni materiali utilizzati nelle opere esterne potrebbero essere in contrasto con il Regolamento Edilizio che chiarisce quali siano i materiali consentiti, anche nei nuclei minori di antica formazione.

- L'esperto ha ipotizzato per la regolarizzazione catastale una spesa pari a euro 1.000,00.

- Con riguardo al terreno risultano edificate tettoie, baracche, tutti manufatti non consentiti e inoltre essere stati creati dei terrazzamenti, per realizzare delle parti di terreno in piano e una sorta di scalinata laterale per rendere il terreno più comodo e fruibile, da valutare dall'Ufficio Tecnico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

- L'edificio ricade in area normativa "Nm- Nuclei minori di antica formazione" del P.R.G.C. vigente del comune di Coassolo Torinese ed anche della Variante Strutturale n. 2 adottata. Destinazione d'uso: residenze ed attività pertinenti, bassi fabbricati ad uso rimesse, attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, attrezzature ricettive, modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A.

- Per il terreno si indica di seguito quanto risulta da certificato di destinazione urbanistica come riportato dall'esperto nominato dal Tribunale: *"...i mappali catastali oggetto di istanza hanno la seguente destinazione urbanistica: P.R.G.C. vigente: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) - parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale). VARIANTE STRUTTURALE N. 2 adottata: Foglio n. 32, n. 1230: parte E (prevalente) parte B6 parte area destinata alla viabilità - parte Nm 12 (marginale). Legenda delle destinazioni d'uso: Nm- Nuclei minori di antica formazione. Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, sostituzione con P.D.R., modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi, modesti ampliamenti per attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza nei limiti del 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti. Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 N.A.B-Aree sature. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e di tipo B, modesti ampliamenti delle abitazioni per miglioramento igienico-funzionale per un massimo del 20% della SU per ogni u.i., con 30 mq sempre ammessi ma per edifici aventi volumetria non superiore a mc 900, modesti ampliamenti per attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza nei limiti de 25% della Sc esistente, 150 mc sono comunque consentiti. Nuovo impianto per bassi fabbricati ad uso rimesse (art. 37 delle N.T.A.). Destinazione d'uso: Residenze ed attività pertinenti, Bassi fabbricati ad uso rimesse, Attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, Attrezzature ricettive, Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale nei limiti di cui all'art. 27 delle N.A.E -Aree agricole produttive. Interventi ammessi: (art. 34 delle N.T.A.) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; completamento e nuovo impianto per attività agricole (art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.). Destinazione d'uso: Attività agricole. Per edifici residenziali esistenti piccoli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale (una tantum). Modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale per gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola. Bassi fabbricati ad uso autorimessa a servizio delle abitazioni. Note: 1) L'elencazione sopra riportata riferita alle singole aree di P.R.G.C. non è da intendersi esaustiva ma solo sintesi delle N.T.A. e delle tabelle di P.R.G.C. approvate, che sono in visione e pertanto consultabili presso il Settore*

Tecnico Comunale. 2) Le prescrizioni e le destinazioni d'uso sopra riportate devono essere raccordate alle prescrizioni vigenti in materia di assetto idrogeologico del territorio, cui sono subordinate, sia livello comunale (Relazione Geologico - Tecnica) che a livello sovracomunale (P.A.I.). 3) Sono fatti salvi gli usi civici che debbono essere verificati presso il competente archivio su base regionale...".

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

BENE N° 1 – L'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita regolarmente trascritto ed è correttamente intestato al catasto in capo ai medesimi. Oltre alla ipoteca e al pignoramento per cui si procede, non risultano iscritte altre formalità di pregiudizio.

BENE N° 2 - L'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita regolarmente trascritto ed è correttamente intestato al catasto in capo ai medesimi. Oltre alla ipoteca e al pignoramento per cui si procede, non risultano iscritte altre formalità di pregiudizio

Oneri stimati per la cancellazione delle formalità: Euro 650,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

L'esperto ha indicato che i beni non risultano gravati da censo, livello, usi civici..

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è sprovvisto della documentazione attestante la prestazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato 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.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga nelle condizioni di aggiudicazione).

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'IFIR PIEMONTE IVG S.r.l. con sede in Torino, strada di Settimo n. 399/15 (tel. 011482822, e-mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it). 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 come abitazione principale, 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. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 23.904,00 = (Euro ventitremilanovecentoquattro/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 17.908,00** = (Euro diciassettemilanovecentootto/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 500,00= (Euro cinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **entro le ore 12 del 1^a dicembre 2025;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 dicembre 2025 ore 10,30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT-17/W/02008/30545/000107283076, Banca Unicredit Spa, filiale di Ivrea, C.so Cavour 30.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: dal 2 dicembre 2025 con termine alle ore 13 del 4 dicembre 2025 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 5 dicembre 2025 ore 10.

ooOoo

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Michela Teresa Enrico (telefono 012544948).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. 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 mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

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.

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.

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 alla procedura, presso Banca Unicredit Spa, filiale di Ivrea, C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono: IT-17/W/02008/30545/000107283076. 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 ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche l'utente potrà rivolgersi allo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea i cui orari e ubicazione sono indicati sul sito internet del Tribunale o contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

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

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Il delegato procederà quindi alle verifiche preliminari di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 2 dicembre 2025 e terminerà il giorno 4 dicembre 2025 alle ore 13;**

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 autoestensione), 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 autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 5 dicembre 2025 alle ore 10.

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).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. R.G. 270/2023 + 144/2024 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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.

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

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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

Nel medesimo termine 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 pregiudizievoli 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.

MUTUO FONDIARIO

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

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

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

medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. R.G. 270/2023 + 144/2024 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

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

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 10 settembre 2025

La professionista delegata

Avv. Michela Teresa Enrico