

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
TERZO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 45/2023, il professionista avvocato Marita Novaria, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega 02.12.2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Settimo Torinese (TO), via Rubattino n.4.

Prezzo base: Euro 122.906,25 (Offerta minima Euro 92.179,69).

Il compendio immobiliare risulta così composto:

Bene N.1- Appartamento facente parte di vecchio edificio ad uso residenziale con più proprietà, elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto con altezze esigue, distribuito su due piani collegati da scala interna, comprendente al piano terreno: cucina, soggiorno, bagno e antibagno; al piano primo due camere, corridoio, servizio igienico e balcone aggettante verso il cortile comune.

E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante destinata a verde, di superficie minima, ora interclusa e raggiungibile solo transitando dalle vicine proprietà.

Si accede all'immobile direttamente dalla strada pubblica, attraverso cancello carraio su porzione di corte comune alle altre proprietà.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alla rete comunale idrica e fognaria ed è dotato di impianto elettrico ed idro-sanitario; l'impianto termico è alimentato da gas metano, con termosifoni in ghisa e nel locale soggiorno è presente un camino ad angolo in muratura.

Bene N.2- Magazzino cui si accede direttamente dalla strada pubblica transitando dal medesimo cancello carraio che immette nella porzione di corte comune. L'ampio edificio, che si trova di fronte al bene di natura residenziale, un tempo era utilizzato quale laboratorio per lavanderia professionale, mentre oggi è adibito a deposito oltre che ad autorimessa. Il bene risulta ad un solo piano (piano terreno), è libero su tre lati ed è composto da tre vani, oltre a locale C.T.

(quest'ultimo realizzato abusivamente).

E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante, di forma stretta ed allungata, oltre ad una piccola striscia ad est.

Il bene è dotato di impianto elettrico con illuminazione al neon ed impianti idrico e termico.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'esperto Geometra Paola Franca Olmo, cui si fa espresso rinvio: detta perizia è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

Il Bene N.1 confina con: il cortile comune; l'alloggio n. 430 subalterno 7; la particella N. 2355 e con la porzione di fabbricato N. 430 subalterno N.11, tutti del Foglio N.30.

Il Bene N.2 confina con: la via Rubattino, il cortile comune, le particelle N. 2011 e 1060 del Foglio N. 30.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Il Bene N.1 al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese, al Foglio N. 30, Particella N. 430, Subalterno 8, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani; Superficie catastale totale: 121 mq; Superficie catastale escluse aree scoperte: 115 mq; Rendita catastale: 326,66 euro;

Si precisa che la planimetria catastale contiene varie discordanze ed imprecisioni, per cui si dovrà provvedere ad effettuare una variazione catastale che riporti lo stato di fatto attuale dell'immobile, con la corretta intestazione. In particolare, la planimetria, non essendo stata adeguatamente aggiornata, riporta anche una piccola striscia di terreno come fosse ancora una porzione di area esclusiva, mentre su di essa è stato edificato il sub. 11 (porzione di altra U.I.).

Bene N.2 al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese al Foglio N.30, Particella N. 430 Subalterno 12, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 254 mq; Superficie catastale Totale 291 mq; Rendita catastale 734,61 euro; Piano T.

La planimetria catastale, secondo l'esperto, contiene alcune discordanze ed imprecisioni, per cui si dovrà provvedere ad effettuare una variazione che riporti lo stato di fatto attuale dell'immobile, anche perché viene raffigurato il vano non ancora regolarizzato indicato come magazzino (in realtà C.T.) e si dovrà preventivamente definire la possibilità della sua conservazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'esperto stimatore precisa che la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche condotte dal perito sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Pratica edilizia 5/1978 per opere di manutenzione straordinaria;
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 80/1979 per opere di manutenzione ordinaria;
- 3) Concessione edilizia in sanatoria (Condono ex lege 47/85) pratica n. 2547/1986 prot. 18487 rilasciata in data 22/06/2010;
- 4) Concessione edilizia in sanatoria (Condono ex lege 47/85) pratica n. 2548/1986 prot. 18486 rilasciata in data 22/06/2010;
- 5) Concessione Edilizia in sanatoria (Condono ex lege 47/85) pratica N. 3289/1986 prot. 30857 rilasciata in data 22/06/2010;
- 6) Concessione Edilizia pratica n. 05527/1989 rilasciata in data 28/01/1989, con inizio lavori del 20/11/1990 e di cui non è stata reperita la fine lavori.

Non risulta richiesta né rilasciata la abitabilità/agibilità.

Il perito osserva altresì che sono emerse difformità e abusi edilizi rispetto a quanto indicato

negli elaborati comunali. In particolare:

Bene 1: L'esperto ha rilevato che vi sono alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani, nelle altezze, negli spessori dei muri, inoltre per quanto riguarda il P.T., la camera posta ad ovest è stata adibita a cucina ed è stata chiusa la porta interna di collegamento alla cucina della U.I. adiacente; nella camera posta a est (ex box auto) l'ampia apertura presenta una diversa collocazione rispetto al progetto del 1989, il tramezzo delimitante l'antibagno è stato traslato rispetto al progetto, riducendo le dimensioni del servizio igienico. Per quanto riguarda il P.1° è stato demolito il piccolo ripostiglio (catastalmente indicato come wc), nonchè il tramezzo che delimitava in precedenza la camera posta ad ovest, al fine di creare un unico locale di maggiori dimensioni. E' presente una porta di collegamento con l'U.I.U. adiacente che dovrà essere definitivamente chiusa. Il perito specifica che su una piccola porzione di terreno posta ad est della larghezza di circa 100 cm, che configurava una porzione di corte esclusiva del subalterno n.8 oggetto di pignoramento, è stata edificata una porzione di U.I. individuata catastalmente al C.F. con il Foglio 30 n. 430 sub. 11, unita di fatto ad altra porzione U.I. e precisamente al F. 30 n. 2011 sub. 2, entrambe non oggetto della procedura di espropriazione.

Bene 2: Il perito ha rilevato che vi sono alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, negli spessori delle murature interne. Sono state demolite le murature interne che separavano i primi tre locali partendo da ovest ed è stato realizzato, tramite tramezzature, un ulteriore vano con accesso esclusivamente dalla corte, trasformando la finestra in porta. E' stata creata una ulteriore porta verso la corte; è stato realizzato un collegamento interno con l'ulteriore vano trasformando anche in questo caso una finestra in porta. E' stato realizzato abusivamente un ulteriore locale con destinazione a centrale termica. Per quanto riguarda l'intero bene non risulta essere stata presentata la necessaria pratica edilizia inerente al cambio d'uso da laboratorio a magazzino. Dovranno essere demoliti tutti i manufatti realizzati abusivamente sulla corte esclusiva retrostante, quali un basso fabbricato in muratura, la chiusura realizzata in legno e lamiera, la tettoia retrostante alla C.T. Il perito segnala inoltre che la demolizione delle murature interne operata nel deposito/magazzino potrebbe comportare anche una sanatoria di tipo strutturale.

Dei costi correlati si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima finale, applicando le

decurtazioni relative, stimabili in via approssimativa in euro 30.000,00 per le regolarizzazioni edilizie ed in euro 2.000,00 per quelle catastali.

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 artt. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I beni non risultano gravati da censo, livello, usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il perito osserva che non sussiste il certificato energetico dell'immobile /APE. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dal nucleo familiare dell'esecutato.

Ai sensi dell'art. 560 , comma 6 c.p.c. nella formulazione precedente al D.Lvo 10.10.2022 n. 149, a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza le formalità di cui agli artt.li 605 e segg. c.p.c.. A tal fine l'aggiudicatario, contestualmente al deposito dell'offerta e comunque non più tardi del versamento del saldo prezzo, può chiedere che il custode provveda alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

In mancanza di tale richiesta sarà onere dell'aggiudicatario ottenere la liberazione dell'immobile all'esito del trasferimento.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro ; 122.906,25= (Euro centoventiduemilanovecentosei//25);
- 2) Offerta minima: Euro 92.179,69= (Euro novantaduemilacentosettantanove//69);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 4.000,00= (Euro quattromila);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 03.11.2025 ore 12.30;
- 5) Apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 04.11.2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 80 F 02008 30450 000107280618;

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 6.11.2025 ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara: 07.11.2025.

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 all'avvocato Marita NOVARIA (telefono 0124/62.95.88).

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 (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.

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, comma 2, del D.M. n 32 del 26.02.2015.

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; 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 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 del Giudice. 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, a mezzo di procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di avvio della gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, 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 formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche

dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 45/2023 TRIBUNALE DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono: IT 80 F 02008 30450 000107280618.

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 cioè se le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza. 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 nel termine indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme. A tal fine è possibile prenotare un appuntamento tramite la scheda dell'immobile sul sito di Astegiudiziarie Inlinea spa.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 04.11.2025** subito dopo il termine delle verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 06.11.2025 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriore 15 (quindici) minuti (cosiddetto periodo di auto-estensione), per consentire a tutti gli offerenti ammessi di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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.

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

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

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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno 07.11.2025.

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. Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (II) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione).

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

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

ANTIRICICLAGGIO

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

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 ovvero nella diversa somma che gli sarà comunicata dal professionista delegato non prima del termine di 10 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo a consuntivo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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.**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").

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' Avv. Marita Novaria, telefono 0124/62.95.88.- email: marita.novaria@gmail.com. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode al suddetto recapito ovvero a mezzo email, per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata esclusivamente 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 ovvero dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione ed a spese della procedura, dovrà presentare la relativa richiesta unitamente al deposito dell'offerta e comunque non oltre la data del versamento del saldo prezzo. Resta salva la facoltà per l'aggiudicatario di esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode medesimo e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima 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 e www.idealista.it

(del Gruppo eBay;

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.

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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, 14.07.2025

Il professionista delegato

Avvocato Marita Novaria