

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino

Tel. 011541052 – Fax 011539990

Email avvocato@diguglielmo.eu

Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 52/2024, il professionista Avvocato Alessandra Di Guglielmo, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 18/10/2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Lanzo Torinese (TO) Via Cibrario n. 51.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- Appartamento sito nel centro storico di Lanzo Torinese composto al piano secondo da ingresso, wc, cantina, disimpegno, locale di sgombero, camera e balcone; al piano primo sotterraneo locale cantina; al piano secondo sotterraneo altro locale cantina.

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 **(perizia in data 18.9.24 del Geom. Guidetto Massimiliano Luca da intendersi integralmente richiamata).**

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

L'intero compendio immobiliare (catasto terreni riporta i mappali 146,147,148,149 del foglio 13

Comune di Lanzo Torinese) risulta avere i seguenti confini:

Nord: mappali 554 e 555 stesso foglio altre ditte

Sud: Strada Comunale (Via Cibrario)

Ovest: Strada Comunale (Vicolo della Tettoia)

Est: mappale 526,596 e 156 stesso foglio altre ditte

L'unità immobiliare colpita dalla presente procedura risulta avere i seguenti confini:

Piano secondo: nord vuoto su Piazza Allisio, sud appartamento altra ditta, ovest vuoto su vicolo della Tettoia, est appartamento altra ditta e vano scala

Piano primo sotterraneo: nord terrapieno, sud vano scala comune, ovest cantina altra ditta, est terrapieno

Piano secondo sotterraneo: nord terrapieno, sud vano scala comune, ovest cantina altra ditta, est terrapieno

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di **Lanzo Torinese foglio 13 particella 149 sub 58 categoria A3 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 80 rendita € 263,39 piano S1-S2-2.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attualmente depositata agli atti, non corrisponde allo stato dei luoghi. Come indicato nella perizia in atti, previo aggiornamento della situazione esistente presso Comune di Lanzo Torinese (vedasi capitolo dedicato alla conformità urbanistica), occorrerebbe depositare nuova scheda contenente le opere interne realizzate nel piano abitativo con indicazione delle difformità. Poichè le cantine legate all'unità non sono direttamente collegate alla stessa, occorrerà predisporre n. 3 schede oltre ad elaborato planimetrico e inserimento dati con programma ministeriale DOCEFA. Il costo approssimativo per tale operazione è identificabile, tributi catastali compresi, in € 1000,00.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A seguito di accesso atti eseguito, come da perizia in atti, in data 18 giugno 2024, si relaziona in seguito la documentazione reperita.

Nulla Osta n. 122/76 del 17 agosto 1976 Rifacimento tetto e sistemazione interna.

Variante n. 13/82 del 17/02/1982 sostituzione materiali manto di copertura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La verifica planimetrica limitatamente riferita all'unità in oggetto, ha riscontrato leggere discrepanze rispetto all'elaborato depositato allegato alla pratica edilizia sopra citata. Trattasi di opere interne realizzate in difformità per le quali, al fine di ottenere la doppia conformità ai sensi di Legge, occorrerebbe provvedere tecnicamente con pratica di opere interne in sanatoria. I costi per tale prestazione tecnica comprensivo di oneri comunali è, all'attualità, pari a circa € 2000,00.

Si richiama la planimetria esplicativa riportata nella perizia in atti, non in scala ma inserita ai soli fini illustrati. In tinta BLU le opere da definirsi IN SANATORIA site al piano secondo.

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'unità immobiliare oggetto di procedura è ricompresa in edificio situato nel centro storico, classificato Ra come l'insediamento originale della città di Lanzo Torinese.

Si riproducono di seguito le prescrizioni particolari previste dalle Norme Tecniche di Attuazione oltre a un commento mirato alla singola unità.

All'interno di tale area sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.

Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav.P4 ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 con esclusione delle tipologie descritte ai nn° 1, 2, 3 e 4 della tabella allegata. In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico o funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate.

Per gli interventi si fa esplicito riferimento alle prescrizioni tipologiche per il Centro Storico

contenute nel R.E. Vigente.

È ammesso un modesto ampliamento non eccedente il 10% del volume residenziale esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui al precedente punto 4. Detto ampliamento è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo.

Il rilascio del P.C. è soggetto alle procedure previste dalla L.R. 32/08 per edifici compresi ai nn.° 3 e 4 dell'allegata tabella dei tipi d'intervento ammessi. Il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree da assoggettare a P.d.R. ai sensi dell'art. 17, 8° c., L.R. 56/77 secondo criteri di omogeneità di edificato (edifici principali e pertinenze) e tipi di intervento. In sede di P.d.R. è ammesso l'aumento del 20% del volume esistente e può essere attivato l'intervento del tipo g) nel rispetto delle tipologie del precedente punto 4; per tale aumento di volume dovranno inoltre essere reperite aree per servizi pubblici nella misura minima di 9 mq/ab. di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio in sito, la quota residua può essere monetizzata. In tutte le aree del centro storico, in caso di ampliamenti consentiti e/o per le aperture di finestre sono in vigore le disposizioni degli articoli 873 e 869 del codice civile, in virtù della sentenza della Cassazione Civile 08/07/2004 n. 12464. Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere concessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Il colore esterno delle pareti dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità al Piano Colore qualora definito dall'Amministrazione Comunale. Per l'ambito perimetrato e contrassegnato con asterisco sulle tavole di PRG, comprendente parte dell'area S4 e dell'area Ra, si rimanda al punto 12 delle prescrizioni particolari dell'art. 22/21. **INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E TERZIARIE:** Nei termini di cui al precedente art. 22, comma 8, l'insediamento delle attività commerciali e terziarie ammesse in zona dovrà reperire aree o assoggettate ad uso pubblico, in fregio alla viabilità o in posizione facilmente accessibile dalla strada, aree a parcheggio e verde pubblico secondo le quantità stabilite al punto 3) dell'art. 21 della L.U.R.

Nello specifico sono previste manutenzioni ordinarie e straordinarie oltre a modifiche interne.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

☐ **Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Torino 2 il 27/12/2010

Reg. gen. 52495 - Reg. part. 11023

Quota: 1

Importo: € 160.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale: € 80.000,00

Rogante: OMISSIS

Data: 21/12/2010

N° repertorio: 27667

N° raccolta: 14594

☐ **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a TORINO 2 il 06/02/2018

Reg. gen. 4965 - Reg. part. 777

Quota: 1

Importo: € 40.000,00

A favore di OMISSIS

Note: LA PRESENTE GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DELLA
PRESENTE PROCEDURA.

Trascrizioni

☐ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a TORINO 2 il 13/03/2024

Reg. gen. 10531 - Reg. part. 7986

Quota: 1

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Oneri di cancellazione

€ 35,00 relativamente a ipoteche volontarie a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti
di mutuo.

€ 200,00 relativamente a imposta ipotecaria riferita a trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

€ 200,00 relativamente imposta ipotecaria riferita a ipoteche volontarie iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali, ipoteche giudiziali e ipoteche legale con valore dichiarato minore o uguale a € 40.000,00 (per importi superiori 0,50 % sulla complessiva somma iscritta ovvero, se minore, sul prezzo di aggiudicazione, con un minimo dovuto di € 200,00) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con programma ministeriale, la predisposizione dei modelli di pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per circoscrizione. Le sopra indicate cifre sono da considerarsi puramente dimostrative. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifica effettuata presso Sistema Piemonte, non sono emersi dati che determinino la presenza di usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si richiama quanto indicato nella perizia in atti ed il regolamento allegato (Per l'esercizio 2022 le spese sono pari ad € 386.22 con un conguaglio a debito pari a € 487.02. Per l'esercizio 2023 le spese sono pari a € 408.55 con un conguaglio a debito pari a € 480,57).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Al momento del sopralluogo del perito (21 giugno 2024) l'immobile era occupato dal Sig. OMISSIS giusto contratto di locazione del 18/05/2016 registrato in Ciriè il 06/06/2016 al n 001989 serie 3T, durata iniziale dal 18.5.16 al 17.5.2020, prorogato sino al 17/05/2028.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 26.880,00 = (Euro ventiseimilaottocentottanta/00);
- 2) Offerta minima: Euro 20.160,00= (Euro ventimilacentosessanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00= (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **LUNEDÌ 3 NOVEMBRE 2025 ORE 13;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **MARTEDÌ 4 NOVEMBRE 2025 ORE 10.30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT75G0333201000000001617781 intestato a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 52/24 acceso presso Banca Passadore Spa;
- 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: **GIOVEDÌ 6 NOVEMBRE 2025 ORE 13 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **VENERDÌ 7 NOVEMBRE 2025 ORE 12.**

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 all'Avvocato Alessandra Di Guglielmo (telefono 011/541052).

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 minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente 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

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi 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 (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **ES. IMM. TRIB. IVREA N. 52/24, le cui coordinate IBAN sono: IT75G0333201000000001617781.**

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 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.

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 MARTEDÌ 4 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.30 e terminerà il GIOVEDÌ 6 NOVEMBRE 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 auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. 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 VENERDÌ 7 NOVEMBRE 2025 ORE 12.

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 a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 52/24** 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.

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

Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 52/24 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. (ivi compresa la condanna, in caso di futura

aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).

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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Francia n. 81 Torino, telefono 0114731714. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

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 Casa.it, 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.



ooOoo

DISPONE



La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio 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, 08/07/2025

Il professionista delegato

Avvocato Alessandra Di Guglielmo

