

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nr. 94/2023 la professionista avv. Marisa MANFREDI delegata dal G.E. dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 4.11.2023,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

Beni 1, 2 e 3

IN PIENA PROPRIETÀ 1/1: Nel Comune di Locana (To), via Roncaglie nr. 42 Frazione Bottegotto.

L'unità immobiliare risulta così composta:

DESCRIZIONE.

Bene 1: l'appartamento si trova all'interno di un fabbricato residenziale elevato a 4 piani fuori terra; è situato al piano 2 (3 piano fuori terra) così composto: doppio ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo. Terrazzo e doppio balcone.

Superficie convenzionale complessiva: mq 119,15.

Bene 2: autorimessa al piano terra, superficie convenzionale complessiva: mq 21,80.

Bene 3: autorimessa al piano terra, superficie convenzionale complessiva: mq 21,00.

L'accesso carraio a entrambe le autorimesse è limitato dalla presenza di un terreno di proprietà di terzi posto in prossimità dell'ingresso che ostacola il normale accesso carraio ma rende accessibile quello pedonale e con mezzi piccoli. Si trovano entrambe in mediocre stato conservativo.

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

- bene 1 - appartamento: con il vano scala comune, con l'area di corte, con la Strada Statale 460 e con il fabbricato identificato al mappale 275 del foglio 89.
- bene 2 – garage: il bene confina con l'autorimessa al *sub* 2, con la massicciata della strada, con l'autorimessa al *sub* 4 (oggetto della presente procedura), e con la strada comunale.
- bene 3 – garage: il bene confina con l'autorimessa al *sub* 3 (oggetto della presente procedura), con la massicciata della strada, con l'autorimessa al *sub* 5, e con la strada comunale.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Locana come segue

bene 1 - appartamento: **Foglio 89 Part. 166, sub 5**, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 269,85, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano 2;

bene 2 – garage: **Foglio 44 Part. 113, sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 21, rendita € 74,37, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano terra;

bene 3 – garage: **Foglio 44 Part. 113, sub 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale mq 21, rendita € 69,72, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano terra;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il Comune di Locana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui ultima variante è stata approvata con D. G.R. n. 11-4647 del 01.10.2012.

L'immobile si colloca in Frazione Bottegotto, lungo la strada provinciale 460 per Ceresole, e ricade nelle "Aree destinate ad uso agricolo (A)" di cui agli artt. 36 e 36 *bis* delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'art. 36 disciplina le modalità di intervento destinate alle residenze rurali, ed in merito ai fabbricati residenziali esistenti, consente la ristrutturazione con la possibilità di ampliamento una tantum per un massimo di 50 mq. utili per adeguamento igienico funzionale. Ai sensi dell'art. 36 *bis* è inoltre consentita la realizzazione di tettoie aperte uso legnaia, per un max di mq. 15 e altezza di ml.t.2,50, e di serre fino a mq. 25 per unità abitativa dotata di giardino di proprietà.

Per quanto attiene le prescrizioni geologiche, l'immobile ricade nella classe di rischio IIIa, aree non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

Bene 1: L'immobile risulta realizzato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie come riportate in perizia:

- Nulla Osta nr. 157 rilasciato dal Comune di Locana in data 31.08.1968 alla *omissis* - per “Ricostruzione di casa di civile abitazione” con abitabilità rilasciata il 26.01.1972 (nella pratica non sono presenti degli elaborati grafici);

- Concessione Edilizia nr. 19/85 rilasciata in data 04.04.1985 alla *omissis* - per “Rifacimento copertura con lieve innalzamento”, che nello specifico del bene in perizia, riguardava la nuova costruzione di un ripostiglio a servizio della camera matrimoniale.

L’immobile non risulta provvisto di agibilità e non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

L’immobile risulta riscaldato da una stufa a pellet e non è stato accertato il funzionamento dell’impianto termico (termosifone).

La perizia riporta la difformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e edilizie per i seguenti motivi: lo stato di fatto appare lievemente difforme dalla situazione raffigurata nell’ultimo progetto depositato, in quanto il ripostiglio in progetto di fatto risulta essere un bagno e la finestra in fase di esecuzione è stata realizzata di dimensioni inferiori a quella in progetto. Dette opere potranno essere sanate mediante la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

La situazione catastale risponde allo stato di fatto pertanto non sarà necessario procedere alla redazione di pratiche catastali.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l’unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 400,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Bene 2: Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla

-omissis-:

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per “Costruzione di basso fabbricato”;

- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come “Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: “che sia rispettata l’altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all’intradosso del cornicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)”;

-Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;

-Autorizzazione d’uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta

in frazione Bottegotto destinata a “locali di sgombero”.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione.

Si segnala poi che la destinazione “locali di sgombero” riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento, vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.

Bene 3: Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla Sig.ra - omissis:-

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per “Costruzione di basso fabbricato”;
- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come “Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: “che sia rispettata l'altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all'intradosso del cornicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)”;
- Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;
- Autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta in frazione Bottegotto destinata a “locali di sgombero”.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione. Il progetto prevedeva inoltre che non vi fossero tramezzi interni, mentre l'autorimessa al sub.4 risulta separata con un muro dall'autorimessa al sub.5, detta difformità potrebbe essere regolarizzata con la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Si segnala poi che la destinazione “locali di sgombero” riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento,

vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.

Si rimanda alla CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiama e trascritta, per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive e di manutenzione degli immobili.

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

Il Comune di Locana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui ultima variante è stata approvata con D. G.R. n. 11-4647 del 01.10.2012.

L'immobile si colloca in Frazione Bottegotto, lungo la strada provinciale 460 per Ceresole, e ricade nelle "Aree destinate ad uso agricolo (A)" di cui agli artt. 36 e 36 bis delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'art. 36 disciplina le modalità di intervento destinate alle residenze rurali, ed in merito ai fabbricati residenziali esistenti, consente la ristrutturazione con la possibilità di ampliamento una tantum per un massimo di 50 mq. utili per adeguamento igienico funzionale.

Ai sensi dell'art.36 bis è inoltre consentita la realizzazione di tettoie aperte uso legnaia, per un max di mq.15 e altezza di ml.t.2,50, e di serre fino a mq. 25 per unità abitativa dotata di giardino di proprietà. Per quanto attiene le prescrizioni geologiche, l'immobile ricade nella classe di rischio IIIa, aree non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea aggiornate al 12/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario Iscritto a Ivrea il 28/09/2006

Reg. gen. 9059 - Reg. part. 2021 Quota: 1/1

Importo: € 176.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 88.000,00 Rogante: Notaio Marco CORDERO di Montezemolo

Data: 20/09/2006 N° repertorio: 189837 N° raccolta: 9795

Note: A garanzia del mutuo l'ipoteca veniva iscritta sui beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili** Trascritto a Ivrea il 18/12/2018 Reg. gen. 9109 - Reg. part. 7276 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Note:

Il pignoramento colpiva i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa).

• **Verbale di Pignoramento immobili** Trascritto a Ivrea il 01/06/2023 Reg. gen. 4387 - Reg. part. 3633 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Note:

Il pignoramento colpisce i beni situati nel Comune di Locana al Fg.89 n.166 sub.5 (abitazione), Fg.44 n.113 sub.3 (autorimessa) e Fg.44 n.113 sub.4 (autorimessa)

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:

- Ipoteca volontaria 35,00 euro

- Pignoramento immobiliare 294,00 euro cadauno.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 400,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Non sono presenti vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene. Essendo un immobile inserito in un fabbricato con 4 unità abitative, sono presenti i vincoli e le obbligazioni inerenti le parti comuni.

Non sono presenti contratti di locazione o comodato e l'immobile sarà consegnato libero con il Decreto di Trasferimento.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposta di registro e alle imposte e tasse ipotecarie.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero ad opera di questo.

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 *esclusivamente in caso di immobile abitato*

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 16.000,00**= (Euro sedicimila/0 centesimi);
- 2) Offerta minima: **Euro 12.000,00**= (Euro dodicimila/0 centesimi);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 500,00** (Euro cinquecento/ 0 centesimi);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **27 ottobre 2025 ore 12.00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **28 ottobre 2025 ore 10.00**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 41 X 02008 30545 000106937396**;
- 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: **30 ottobre 2025 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara (anche in relazione alla presenza di eventuali istanze di assegnazione – vedere paragrafo successivo), con l'aggiudicazione definitiva del bene, avrà luogo nel giorno lavorativo immediatamente successivo alla conclusione della gara. Delle operazioni ed esito della gara, sarà redatto verbale che verrà depositato dalla professionista delegata sul fascicolo della procedura.

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

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 all'avv. Marisa Manfredi (telefono 0125.641957) e al custode **I.V.G. Ente Gestore IFIR Piemonte – tel. 011.4731714, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it**.

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.

La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi che siano in separazione dei beni. La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi ANCHE IN COMUNIONE dei beni. La procura notarile è richiesta, infatti, per il carattere plurisoggettivo dell'offerta (due soggetti).

Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto *ex lege*): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime patrimoniale dei coniugi, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro

congiuge (il 2° offerente), quale documento allegato all'offerta

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 della professionista delegata 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 **ESECUZ. IMMOBILIARE 94/2023 TRIBUNALE DI IVREA**, le cui coordinate IBAN sono: **IT 41 X 02008 30545 000106937396**.

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 28 ottobre 2025 alle ore 10 e terminerà il giorno 30 ottobre 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 ed avrà luogo nel giorno

lavorativo immediatamente successivo alla conclusione della gara. Delle operazioni ed esito della gara, sarà redatto verbale che verrà depositato dalla professionista delegata sul fascicolo della procedura.

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

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 **ESECUZ. IMMOBILIARE 94/2023 TRIBUNALE DI IVREA** 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 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 nr. 5 del D. Lgs. nr. 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 **ESECUZ. IMMOBILIARE 94/2023 TRIBUNALE DI IVREA** 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a **I.V.G. Ente Gestore IFIR Piemonte – tel. 011.4731714, e-mail immobiliari@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, 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, planimetrie e fotografie, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte a cura di Astalegale.net spa;
- 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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.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 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, li 23 giugno 2025