

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 95/2024

AVVISO DI VENDITA

LOTTO 1

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 95/2024, il professionista avv. Lorena MERITANO, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 22.11.2024 dispone la

VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti n.2 lotti e precisamente:

LOTTO 1: BENI 1 e 3 descritti in perizia: appartamento composto da due unità abitative e autorimessa nel Comune di CIRIÉ' (TO) indirizzo Via Robassomero n. 81

PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di CIRIÉ' in Via Robassomero n. 81, il LOTTO 1 è composto dai beni descritti nella perizia del CTU: Bene1 e Bene 3.

Il **Bene n.1** è costituito da un alloggio composto da due unità abitative disposto su due piani: al piano primo e secondo di una palazzina ubicata in via Robassomero 81 nel comune di Ciriè con affaccio principale sulla via medesima lato sud-ovest. Al primo piano l'appartamento è composto da pranzo-soggiorno, tinello-cucina, bagno, veranda, balcone e terrazzo, al secondo piano, collegato da scala interna, è situato un alloggio mansardato composto da tre camere, bagno e disimpegno. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2010.

Il primo piano si raggiunge salendo una scala comune - subalterno 2 (bene comune non censibile), che dal piano terra porta al primo piano.

Il secondo piano è accessibile tramite scala interna all'appartamento del piano primo.

L'area cortilizia al sub.5, il vano scala, il portico e la caldaia al sub 2, sono accatastati come enti comuni non censibili.

Via Robassomero è situata in una zona periferica di Ciriè, nelle vicinanze del corso Generale della Chiesa, caratterizzata in prevalenza da immobili residenziali e servizi di costruzione relativamente recente

Bene n.3 è costituita da una autorimessa /magazzino/deposito ubicato a piano terra composto da due vani comunicanti con pavimento in cotto e pareti intonacate, con soffitto con travi in legno a vista, e infissi in legno. In stato di abbandono da oltre 10 anni. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura.

Si precisa quanto segue:

-il Subalterno 2: bene comune non censibile ai sub. 1 e 3 (porticato, vano scala, centrale termica) e

-il Subalterno 5: bene comune non censibile ai sub. 1, 3, 4, 6, 7 e 8 (corte) sono pertinenze ed accessioni dei beni principali 1 e 3 costituiti da 2 appartamenti facenti parte della palazzina di Via Robassomero, 81, Ciriè, quindi beni comuni non divisibili a servizio degli appartamenti di cui al subalterno 1 e 3.

Nella visura catastale i detti subalterni riferiti a beni comuni non censibili non hanno intestatari, come di norma, con la conseguenza che essi possono ritenersi compresi nell'oggetto del pignoramento in ragione dei diritti di comproprietà.

Gli immobili pignorati di cui al LOTTO 1 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Il LOTTO 1 è posto 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
COERENZE

Il bene n.1 è un appartamento su due livelli ubicato al 1° e 2° piano dell'edificio censito al foglio 13, particella 288, subalterno 1 situato al n. 81 di via Robassomero a Ciriè (TO). L'immobile confina ad Ovest con via Robassomero, a Nord con le particelle 90 e 1460, e l'autorimessa al sub. 4, ad Est con la particella 94, e la 1146, e con le autorimesse ai sub. 6 e 7 e il magazzino al sub. 8, a Sud con la particella 1459.

Il bene n.3 è un'autorimessa censita al foglio 13, particella 288, subalterno 4. Ubicata a Pian Terreno, confinante ad Ovest con il cortile comune della particella 288, a nord con la particella 1460, ad Est con la particella 94, a Sud con l'autorimessa al subalterno 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

I beni che compongono il LOTTO 1 sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CIRIÈ':

<i>BENE In perizia</i>	Foglio	Part.	Categoria	Piano	Rendita	Sub	Classe	Sup. catas.
1	13	288	A2	1-2	987,72	1	2	214 mq.
3	13	288	C6	T	127,67	4	2	29 mq.

Bene n. 1

L'immobile in oggetto risulta al momento conforme alla planimetria catastale in atti. Tuttavia poiché occorrerà demolire il terrazzo, in non quanto non autorizzabile, sarà necessario presentare un aggiornamento catastale con una spesa stimata in € 500,00.

Bene n.3

L'immobile in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

SITUAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO 1

Bene n. 1 La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Richiesta concessione edilizia per sopraelevazione fabbricato abitativo. Prot. N. 4883 del 29/11/1955.

Concessione Edilizia in sanatoria n.1279/947 del 25/03/1999 per realizzazione Veranda e della trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile.

Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia (tinteggiatura) Pratica n.385/2002 – Autorizzazione n.65/2002 del 18/09/2002

Il CTU rileva che non è stata autorizzata la costruzione del terrazzo sito al primo piano, edificato successivamente all'ultima autorizzazione (per la realizzazione della chiusura della veranda e della trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile) di cui alla sanatoria n. 1279/947 del 25/03/1999.

Non sarà possibile presentare ed ottenere l'autorizzazione di un progetto in sanatoria per la costruzione del suddetto terrazzo, in quanto dai conteggi eseguiti, risulta non esserci cubatura residua, per cui il detto manufatto dovrà essere rimosso.

La spesa per le opere di demolizione del detto terrazzo e successivo smaltimento dei materiali di risulta è quantificato indicativamente in € 5.000,00. Occorrerà riportare il bene nella situazione precedente alla costruzione del terrazzo, ripristinando il balcone preesistente, mediante la presentazione di una Cila, con un costo previsto di € 1.000,00.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esistono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Bene n. 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Richiesta concessione edilizia per costruzione locale ad uso ripostiglio. Prot. N. 4980 del 16/12/1954.

Concessione per esecuzione lavori per progetto di basso fabbricato in sanatoria adibito a ricovero attrezzi Concessione n. 52/83 del 16/03/1983

Il certificato energetico dell'immobile/APE non è richiesto in quanto locale autorimessa.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

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..

NORMATIVA URBANISTICA

I Beni dei LOTTI 1 e 2 fanno parte dell'area di territorio comunale denominata "Città Consolidata", individuata sul PRG con la sigla TC1, ad indicare un "Tessuto urbano con tipologie insediative a densità medio alta"; Tipologia edilizia pluripiano per lo più in linea.

L'area sulla base della Relazione di compatibilità geologico-idraulica, e degli elaborati del PRG, non presenta particolari problematiche dal punto di vista idrogeologico.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino 2 il 22/01/2010 Reg. gen. 2872 - Reg. part. 450 Quota: 1/1
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Iscritto a Torino 2 il 11/06/2010 Reg. gen. 23960 - Reg. part. 4842 Quota: 1/1
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritto a Torino 2 il 04/08/2010 Reg. gen. 33599 Reg. part. 7211 Quota: 1/1
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Iscritto a Torino 2 il 20/08/2010 Reg. gen. 36204 - Reg. part. 7677 Quota: 1/1

Trascrizioni

- Domanda giudiziale Trascritta a Torino 2 il 30/06/2010 Reg. gen. 26810 - Reg. part. 17121 Quota: 1/1 (vedasi perizia in merito) e presso il Tribunale di

Vercelli (ex Tribunale di Casale Monferrato) non è iscritta a ruolo alcuna causa tra le parti indicate.

- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 21/12/2011 Reg. gen. 52013 - Reg. part. 34103 Quota: 1/1
- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 06/05/2024 Reg. gen. 18747 - Reg. part. 14283 Quota: 1/1

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO 1 non è in possesso di APE.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Per il LOTTO 1 non ve ne sono.

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

PROVENIENZA

I predetti beni immobili n.1 e 3 sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita rogito Notaio RICHIARDI Florenzo in Ciriè (TO), data 15.11.2002 Repertorio n.138493/9378 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO2 il 26.11.2002 reg. gen. 50342 e reg. part. 35056.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Sussiste la fattispecie.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Torino 2 il 22.01.2010 Reg. gen. 2872 - Reg. part. 450 Quota: 1/1 rogito notaio BARALIS Giorgio del 23.12.2009 rep. 67461 raccolta 14642.

OoOoo

CONDIZIONI DELLA VENDITA LOTTO 1

PREZZO BASE LOTTO 1	134.000,00
OFFERTA MINIMA	100.500,00

LOTTO 1	
Aumenti minimi in caso di gara	2.000,00

1	CAUZIONE euro	almeno 10% del prezzo offerto
2	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	LUNEDÌ 13 OTTOBRE 2025 ore 12,00
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	MARTEDÌ 14 OTTOBRE 2025 ore 10,00 presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	MARTEDÌ 14 OTTOBRE 2025 ore 10,00 al termine esame buste
5	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	GIOVEDÌ 16 OTTOBRE 2025 alle ore 13,00 - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	VENERDI' 17 OTTOBRE 2025 ore 10,00 giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN per deposito cauzione	IT06D0883346820000000010199
8	Gestore della vendita telematica	ASTA LEGALE.NET S.p.a.
9	Portale del gestore della vendita telematica	www.spazioaste.it
12	vendita soggetta a imposta di registro	
13	<p>Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 degli immobili non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto.</p> <p>Non è possibile presentare offerte per l'acquisto di diritti diversi dal diritto di proprietà posto in vendita.</p> <p>La partecipazione alla vendita implica:</p>	

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, 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.

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.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato avv. Lorena MERITANO (telefono 338 6630031 - e-mail studio.dcpm@libero.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.

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 notarile o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente

all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il

termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 95/2024 TRIB. ORD. DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono: [IT06D0883346820000000010199](https://www.bancomail.it/it/iban/IT06D0883346820000000010199)

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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza 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.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara

telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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 14.10.2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 16.10.2025 alle ore 13,00; in

caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **MARTEDÌ 14 OTTOBRE 2025** al termine dell'apertura ed esame delle offerte che inizierà alle **ore 10,00** e terminerà il giorno **GIOVEDÌ 16 OTTOBRE 2025** **ore 13,00** - salvo auto-estensione; 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 e quindi per un massimo di tre ore.

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).

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata VENERDÌ 17 OTTOBRE 2025 ore 10,00.

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, FONDO SPESE E ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO - IMPORTANTE ADEMPIMENTO

Il residuo prezzo (SALDO) deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 95/2024 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario **dovrà** produrre una **dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale** prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIAZIONE ANTIRICICLAGGIO – *acquisire modello e informazioni nel merito in tempo utile*). In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il **FONDO PER LE SPESE** di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi

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

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad [ESEC. IMM.RE R.G.E. 95/2024 TRIBUNALE IVREA](#) consegnato presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto avv. Lorena MERITANO, telefono 338 6630031. 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.

PUBBLICITÀ

Che la pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese

dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);

b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it;

c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;

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

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.

Torino/Ivrea 30.06.2025

Il professionista delegato
Avv. Lorena MERITANO