

**Studio Legale**  
**Avvocato Nicole Peretti**

10015 Ivrea (To) – Via Siccardi n. 6  
Tel./Fax 0125/ 425673; cell. 347/ 9270567;  
e-mail: [nicoleperetti@virgilio.it](mailto:nicoleperetti@virgilio.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e.n. 213/2023** cui è stata **riunita** – con Decreto del Giudice dell'Esecuzione del 5 marzo 2024 - la procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.g.e.n. n. 19/2024**, il professionista delegato, avvocato Nicole Peretti, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Augusto Salustri, con Ordinanza di delega in data 17.09.2024

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

dei seguenti immobili e precisamente:

**LOTTO UNICO**

in PIENA PROPRIETA': nel **Comune di Mappano (To) - via G. Verdi 4/F**, in palazzina condominiale facente parte del condominio denominato "C":

- appartamento su due livelli al piano 1° e 2° ubicato a Mappano (To), Via G. Verdi 4/F, piano T-1-2
- posto auto ubicato a Mappano (To), Via G. Verdi, 6/a, piano T;

L'unità immobiliare cui si accede da cortile interno attraverso cancello pedonale e carraio e da portoncino d'ingresso del fabbricato attraverso vano scala denominato C, risulta così composta:

- al primo piano: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone, veranda ed una scala di interna di collegamento al piano sottotetto;
- al piano sottotetto composto da due camere da letto, un disimpegno, locale sgombero, bagno e balcone;
- al piano terra: un locale ad uso cantina;
- nel cortile, posto auto scoperto.

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 necessita 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

- Alloggio confina a nord e sud con aree esterne, a ovest con scala condominiale e porzione di altra unità immobiliare ed a est con appartamento di altra proprietà;
- Posto auto scoperto nel cortile confina: a sud con area di manovra, a nord con marciapiede condominiale e a ovest ed est con altri due posti auto scoperti.

DATI CATASTALI

Il tutto risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Mappano (To), Via G. Verdi, n. 4/F, piano T-1-2:

- alloggio: Fg. 8, Part. 579, Sub. 55, Categoria A/2, cl. 2, cons. vani 6, sup. cat. tot. 106 mq escluse aree scoperte mq 101, r.c. € 588,76 P. T-1-2;

Comune di Mappano (To), Via G. Verdi, n. 6/A, piano T;

- posto auto: Fg. 8, Part. 579, sub. 63, cat. C/6 cl. 1, cons. 15 mq, sup. Cat. Tot. mq 15, r.c. € 56,55, piano T.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale, formato da 4 blocchi condominiali (A,B,C,D), di cui l'unità oggetto del presente avviso fa parte del condominio C ed è così soggetta all'osservanza del Regolamento di Condominio (trascritto il 23/06/2006 al n. 32513/20342 a rogito Notaio dott.ssa Pini Renata del 9/06/2006 n. 105051/19052), ove vengono definite tutte le parti da considerarsi comuni;

Nell'atto di compravendita del 09/05/2007 rep. 106566 rogito Notaio dott.ssa Renata Pini viene specificato che il locale sottoscala distinto con la lettera C5, identificato al Catasto al Fg. 49, mappale 579, sub. 48 (bene comune non censibile) è comune alle unità immobiliari contraddistinte con il numero 1 (immobile confinante e ubicato nella stessa scala dell'immobile *de quo*) e 2 (immobile *de quo*).

PROVENIENZA

Le unità immobiliari risultano pervenute agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Renata Pini del 09.05.2007 rep. n. 106566, raccolta n. 19759, trascritto in data 23.05.2007, ai nn. 27113/15881.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E PATTI

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mappano il perito estimatore, Arch. Oppici Eleonora, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 235/PE-31-2004/9743 del 07/07/2004 per la realizzazione dei 3 fabbricati residenziali;
- Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. del 29/06/2005 prot. 11675;
- Denuncia di Inizio Attività in variante al P.d.C. del 03/04/2006 prot. 5926;
- Agibilità del 22/12/2014 prot.20060014276-235AB-28-2006/U.T.E.U., prot. 23065.

Come evidenziato dal perito estimatore nell'elaborato peritale sussistono alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio Denuncia di Inizio Attività del 03/04/2006 prot. 5926 riguardanti il piano sottotetto: lieve spostamento di

tramezzi interni, realizzazione di un servizio igienico al posto di un locale di sgombero e realizzazione di una camera da letto al posto di un altro locale di sgombero.

I locali sottotetto sono stati parzialmente resi abitabili come da vincolo di parziale inagibilità del 22/06/2024 prot. 94087/16887, per cui il locale bagno e l'altra camera da letto non sono abitabili.

Il lieve spostamento dei tramezzi al piano sottotetto può essere regolarizzato con una CILA in sanatoria ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale.

I due locali nel sottotetto trasformati in locali ad uso abitativo non possono essere sanati per cui occorrerà rimuovere i terminali dei termosifoni e gli apparecchi igienico-sanitari, per renderli nuovamente locali ad uso sgombero. In detti locali è inoltre permesso unicamente l'impianto elettrico e non l'impianto termico. Ciò discende dalla sussistenza di atto di vincolo a rogito notaio dott.ssa Renata Pini del 22.6.2004 rep. 94087/16886, stipulato con il Comune di Caselle all'atto della costruzione ove viene specificato di mantenere inabitabili in modo parziale i locali nei sottotetti dell'edificio C (entro cui è inserita l'unità immobiliare *de quo*). Per tal motivo occorrerà ripristinare la situazione presente nella planimetria catastale eliminando il locale bagno ed adibendo la camera da letto a locale sgombero.

Sempre nel suddetto atto di vincolo è altresì previsto l'obbligazione a:

- non alienare i locali autorimessa separatamente dalle unità abitative a cui i medesimi locali sono afferenti, abbinando un'autorimessa a ciascuna unità abitativa nei limiti dei 25 mq;

-oltre, come sopra già detto, a mantenere inabitabili i locali nei sottotetti A e B, ed in modo parziale quelle del fabbricato C (in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto del presente avviso) e non alienare separatamente gli stessi dalle unità immobiliari sottostanti a cui sono direttamente collegati; in questi locali non possono essere presenti impianti tecnici ad esclusione dell'impianto elettrico;

Il perito estimatore ha pertanto evidenziato la mancanza di corrispondenza catastale per quanto riguarda l'alloggio, mentre conferma la corrispondenza catastale per quanto riguarda il posto auto.

Il CTU ha altresì segnalato che dal 12/07/2005 fino al 08/03/2018 gli immobili [sia l'appartamento che il posto auto] erano ricompresi entro il Comune di Caselle T.se ed a seguito di variazione territoriale del 31/01/2013, in atti dal 08/03/2018 L. Reg. 1/2013 gli stessi sono stati ricompresi nel territorio del Comune di Mappano al foglio 8 sezione Caselle Torinese M316A. (n. 6/2018).

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE CONDOMINIALI

Oltre al summenzionato atto di vincolo a rogito dott.ssa Renata Pini del 22.6.2004 rep. 94087 (atto costitutivo di vincolo di indivisibilità e di destinazione) di cui sopra si è detto il perito estimatore ha altresì rinvenuto la sussistenza della Convenzione stipulata tra il Comune di Caselle T.se e la parte costruttrice/venditrice, con atto rogito notaio dott.ssa Renata Pini del 27.04.2004 trascritta ai n.92986/16676 per l'edificazione del complesso immobiliare e le condizioni della stessa.

Come detto essendo gli immobili inseriti in contesto condominiale, formato da 4 blocchi condominiali (A, B, C e D); di cui l'unità oggetto della presente perizia fa parte del condominio C, sono sottoposto alle norme del Regolamento

di Condominio (trascritto il 23/06/06 al n.32513/20342 a rogito notaio dott.ssa Pini Renata del 09/06/06 n.105051/19052) nel quale vengono elencate le parti comuni.

Il CTU ha altresì evidenziato nell'elaborato peritale che il locale sottoscala distinto con la lettera C5, identificato al Catasto al fg. 49 mappale 579 sub 48 (bene comune non censibile) è comune alle unità immobiliari contraddistinte con il numero 1 (immobile confinante e ubicato nella stessa scala dell'immobile *de quo*) e 2 (l'immobile *de quo*).

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

In punto spese condominiali insolute si richiama pag. 17 dell'elaborato peritale ove il perito riporta l'importo degli insoluti resi noti dall'amministratore di condominio alla data del 6 dicembre 2023.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nell'elaborato peritale nulla viene riferito circa l'eventuale sussistenza di certificazione energetica.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

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

\*\*\*\*\*

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

oo0oo

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: **Euro 152.416,00;**
- 2) Offerta minima: **Euro 114.312,00;**
- 3) Aumenti caso di gara: **Euro 2.500,00;**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **5 maggio 2025, ore 12,00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **6 maggio 2025, ore 10,00;**

- 6) IBAN cc. per deposito cauzione: IT18U0503430541000000009995 – Esecuzione Immobiliare 213-2023 in essere su Banco Bpm S.p.a;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **8 maggio 2025 alle ore 13.00** del secondo giorno successivo al giorno di inizio della gara (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: il giorno 9 maggio 2025 (giorno successivo a quello in cui la gara è terminata).

oo0oo

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.

oo0oo

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili il regime assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Nicole Peretti mediante contatto telefonico al numero 347.9279567 e/o via e-mail: [nicoleperetti@virgilio.it](mailto:nicoleperetti@virgilio.it).

**CHI PUO' 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 lo studio legale dell'avvocato Nicole Peretti sito in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, come da provvedimento autorizzativo emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 27 settembre 2024.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale della vendita ([www.astetelematiche.it](http://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 rinvio 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 12.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o 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 **“Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 213-2023”** le cui coordinate IBAN sono: IT18U0503430541000000009995.

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 aggiudicatati, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, 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](http://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](http://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 dementi 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 **6 maggio 2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 8 maggio 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 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 al 31 gennaio 2025

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo di aggiudicazione 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 "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 213-2023" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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 meta 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), il tutto con espreso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicatario e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 di acquisto, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e/o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato 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, 11. 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 a "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 213-2023" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

**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.abiit](http://www.abiit) (sotto la finestra "Aste Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino**, con sede in Torino, Strada Settimo Torinese, n. 399/15, c.f. VGNLNZ67P02L219E, (tel. 011.48.28.22 – e.mail [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it)). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, 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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

oo0oo

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio legale dell'avvocato Nicole Peretti in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, 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, 28 gennaio 2025

Il professionista delegato  
(avvocato Nicole Peretti)