

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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nr. 62/2024 la professionista avv. Marisa MANFREDI delegata dal G.E. dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 13.12.2024,

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

del seguente immobile e precisamente

**LOTTO UNICO**

IN PIENA PROPRIETÀ ½ ciascuno in capo agli esecutati: Nel Comune di Nole (To), via Mazzini nr. 30.

L'unità immobiliare risulta così composta:

**DESCRIZIONE.**

porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Via Mazzini civico n.30 già civico numero 26, elevato a tre piano fuori terra, con sviluppo angolare, così composto:

piano terra: acceso pedonale dal numero civico, androne di ingresso, 2 camere, vano deposito nel sottoscala e ripostiglio con gabinetto;

piano primo: ballatoio, due camere, servizio igienico e balcone;

secondo piano: due camere;

piano sottotetto: con accesso dal balcone, tramite scala retrattile. Scala esterna.

Cortile comune a terze proprietà. Superficie convenzionale complessiva: mq 152,73.

Accesso pedonale dal civico 28 e carraio (cortile) dal civico 30.

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

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**

L'immobile confina con la via pubblica Via Mazzini, a sud fg 9 part 111 sub 103, verso ovest la corte interna fg 9 part 116 e fg 9 part 117 e, verso nord, fg 9 part 578.

Cortile comune a terze proprietà.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile posto in vendita risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nole come segue  
Immobile catasto fabbricati fg 9 part 111 sub 2 Categoria A/4 classe 1 Consistenza 7 vani Superficie catastale Totale: 189 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 185 m<sup>2</sup> Rendita Euro 216,91 Piano T-1-2, via Mazzini nr. 30.

Mappali Terreni Correlati Foglio 9 - Particella 111.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalle ispezioni non esistono in archivio comunale documenti riguardo dichiarazioni di agibilità, attestati di prestazioni energetica, qualsiasi documentazione riguardo gli impianti di ogni tipo, progetto o collaudo strutturale, certificati di regolare esecuzione.

In riferimento alla documentazione resa visibile, l'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche:

#### **1. Nulla osta** prot nr. 1543 in data 12 settembre 1972

- Lavori di sistemazione interna del primo piano della tettoia sita in Via Mazzini fg 9 part 110 (costruzione di muretto in mattoni per la formazione del bagno)

- Messa in posa di una porta e di una finestra
- Costruzione di un solaio a tavelloni su putrelle
- Messa di posa di un pavimento in gres

**2. Autorizzazione** n. 18/86 in data 12 marzo 1986 per nuovo modiglione al balcone (sostituzione) con inizio lavori in data 04 aprile ed ultimazione in data 08 aprile 1986

**3. Condonò edilizio** L. 47/85 presentato in data 29 giugno 1987 prot 2896 per costruzione fabbricato di pertinenza all'abitazione.

Nella pratica agli atti è indicato che manca la certificazione di idoneità statica (cfr. sollecito prot 612 in data 20 giugno 1989 e prot. 1583 in data 06 marzo 1999), quindi non è rilasciata la concessione/autorizzazione in sanatoria, il condono non è stato correttamente finalizzato.

La sanatoria interessa la porzione di fabbricato complementare e pertinente all'adiacente fabbricato

civile unifamiliare sito in Via Mazzini 28/30 fg 9 part 110 e 111/parte.

Dalla relazione descrittiva degli atti come richiamata nella perizia di stima del CTU, risulta che l'abuso consiste nella realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra posto a giorno del fabbricato civile, ad uso complementare, dove al piano terra trova ubicazione un androne con adiacente scala, ripostiglio ed a lato pensilina e pollaio ed al piano primo un ballatoio con adiacente bagno.

I lavori risultano terminati entro l'anno 1960.

La documentazione fotografica della sanatoria testimonia la presenza del pollaio e della pensilina verso il cortile interno. La pensilina è adiacente all'attuale area interna con passo carraio.

**4. Permesso di costruire nr. 110/11** per sistemazione intonaco e tinteggiatura facciata in Via Mazzini 28 – Permesso non ritirato

**5. Ordinanza n. 46** del 20 giugno 2023 di Demolizione di lavori – Opere attuate in assenza di permesso di costruire quale la tettoia aperta su tre lati; con relazione di servizio per accertamento di esecuzione delle opere in data 07 settembre 2023, con avvenuta demolizione della tettoia e della canna fumaria del barbecue.

La indicata ordinanza e la relativa documentazione fotografica confermano che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (non sono presenti nella realtà il pollaio e una pensilina).

I beni presentano difformità catastali ed edilizie (assenza al piano terra, del pollaio e della pensilina indicati in planimetria catastale e nella pratica di condono, presenza nella realtà di una veranda perimetrale lungo i lati aperti del ballatoio e balcone al piano primo senza riferimenti agli atti, collegamenti interni tra le camere al piano primo e secondo non indicati in nessuna documentazione, balcone del piano lungo la via crollato o demolito) oltre alla non definizione del condono dell'anno 1987 per la mancata consegna della Perizia statica richiesta.

Il perito, non avendo avuto modo di avere informazioni dirette dalla proprietà sulla realizzazione delle irregolarità e loro data di esecuzione, ipotizza in accordo all'attuale legislazione, una pratica di SCIA in sanatoria, ai sensi art. 37 Testo Unico dell'edilizia DPR 6 giugno 2001, nr. 380 ed smi.

La rilevata difformità edilizia è stata valutata, come prestazioni di pratica, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

L'eventuale importo lavori è escluso in quanto gli stessi potranno essere ipotizzati dopo idonea fase di rilievo e progetto.

Si rimanda alla CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'immobile.

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.

Alla regolarizzazione edilizia dovrà seguire, sempre a carico dell'aggiudicatario, la regolarizzazione/aggiornamento della scheda catastale dell'immobile.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In accordo alle indicazioni del PRGC vigente, l'immobile è indicato, in Tav 6b centro storico e nuclei di antica formazione, all'interno del perimetro del limite del centro storico.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio S. Beligni rep. 18020/7583 in data 19 dicembre 2006 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 10 gennaio 2007 reg. gen./part. 1206/204.

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea in data 16 aprile 2024 nr. Rep. 1330 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03 maggio 2024 reg. gen./part. 18434/14037.

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato, che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo

- 0,50% sul valore di ogni iscrizione

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

### **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

L'immobile non è attualmente usato e occupato ed è in stato di abbandono.

Non sono presenti vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene. Essendo un immobile con transito carraio a favore di altre unità e cortile comune, sono presenti i vincoli e le obbligazioni inerenti le parti comuni. Sulle parti comuni o di uso condiviso, non si ha avuto informazioni di spese condivise. Non sono presenti contratti di locazione o comodato e l'immobile sarà consegnato libero con il Decreto di Trasferimento.

Non vi è continuità delle trascrizioni e, conseguentemente, vi è una non corretta continuità nella cronistoria catastale.

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 dall'esecutato come abitazione principale*.

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

### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 60.000,00=** (Euro sessantamila/0 centesimi);
- 2) Offerta minima: **Euro 45.000,00=** (Euro quarantacinquemila/0 centesimi);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.300,00** (Euro milletrecento/ 0 centesimi);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **14 aprile 2025 ore 12,00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **15 aprile 2025 ore 9.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT35M0200830545000107282905;
- 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: **17 aprile 2025 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: La delibazione 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

**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 minorenni 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 coniuge (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

**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 del gestore alla 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

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

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **ES. IMM. 62/2024 TRIBUNALE DI IVREA**, le cui coordinate IBAN sono IT35M0200830545000107282905.

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](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 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 15 aprile 2025 alle ore 9 e terminerà il giorno 17 aprile 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 **ES. IMM. 62/2024 TRIBUNALE DI IVREA** 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 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 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad **ES. IMM. 62/2024 TRIBUNALE DI IVREA** consegnato presso lo studio della professionista delegata.

**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](http://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](mailto: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](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 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](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.

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 22 gennaio 2025

La professionista delegata

Avv. Marisa Manfredi