**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 163/2020, il professionista avvocato Ileana Mecacci, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 03.10.2022,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNO**

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Corio (TO), in Via Umberto Cosmo n. 27, piano S1-T-1, **Appartamento** facente parte di un fabbricato di civile abitazione, edificato a due piani fuori terra e uno interrato così composto:

- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, cucina, soggiorno, sala. Annessa area esterna esclusiva e pertinenziale;
- al piano primo (secondo fuori terra) tre camere e due balconi;
- al piano interrato due locali ad uso cantina.

Il tutto formante unico corpo collegato da propria scala interna.

L'immobile ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Il bagno e la lavanderia sono stati demoliti.

**DESCRIZIONE**

In riferimento all'appartamento ubicato a Corio (TO), Via Cosmo n. 27, piano S1-T-1, il perito estimatore ha evidenziato quanto segue.

<< Corio è un comune italiano di circa 3 200 abitanti della città metropolitana di Torino, nelle Valli di Lanzo, in Piemonte. Il comune è dotato di servizi quali: autobus, banche, ufficio postale, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado; a circa 20 km. dall'aeroporto di Caselle di Torino.>>

<< L'immobile si trova nel centro storico e il parcheggio più vicino è a circa 50 metri di distanza nella vicina piazza della Chiesa. >>

<<L'appartamento ha i segni evidenti di una ristrutturazione iniziata e interrotta: mancano i pavimenti, gli impianti, è stato rimosso il pavimento e il massetto e parte degli intonaci. Nel piano terra, a vista, sul calpestabile, ci sono le volte a botte del piano inferiore, essendo state svuotate durante la demolizione del sottofondo dei pavimenti. Si fa notare che è stata demolita la lavanderia esterna verso la corte esclusiva. Nella corte esclusiva sono presenti parti delle demolizioni avvenute. Lo stato conservativo della cantina al piano interrato risulta in uno stato discreto anche se con evidenti tracce di umidità. L'intervento di ristrutturazione non ha interessato il piano interrato, cantina >> Quanto alle caratteristiche costruttive dello stesso il perito ha rilevato che << Tutto l'immobile è da ristrutturare. Sono state effettuate le attività ristrutturazione con lo smantellamento degli impianti, dei pavimenti e del relativo massetto. L'immobile si presenta con le lavorazioni interrotte, come un cantiere dismesso e può essere considerato come un immobile al grezzo che necessita di tutte le attività di finitura, di intonaco in alcune porzioni dell'edificio, per i solai del massetto e dei pavimenti con l'inserimento di nuovi infissi e la realizzazione degli impianti elettrici, termici, idraulici e delle finiture varie. La zona seminterrato caratterizzata da volte, strutture tipica di una taverna con cantina da finire nella pavimentazione e negli impianti. Esposizione: esposta su tre lati Nord est, Nord ovest, Sud est Altezza interna utile della zona abitativa 2,80 metri Str. verticali: murature portanti in mattoni misto pietra Solai: fra piano interrato e piano terra volte a botte in mattoni pieni, fra piano terra e piano primo e piano sottotetto sono in voltini in mattoni pieni Copertura: struttura portante in legno e manto di copertura in lose. Pareti esterne ed interne: pareti interne in mattoni forati intonacate Pavimentazione interna: assente demolita Infissi esterni ed interni: in legno vetro singolo, con persiane in legno; all'interno non sono presenti infissi Scale: con pedata in pietra e corrimano metallico Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti smantellati Terreno esclusivo: corte esclusiva con presenza di macerie di risulta da ristrutturazione Posto auto: da definire presumibilmente all'interno della corte Cantina: Con mattoni a vista e volte a botte, con pavimentazione in terra battuta. Presente un pozzo nella zona interrata.>>

******

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, quote

di comproprietà che competo sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori. 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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'immobile e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità di sanatoria.

**COERENZE:** l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare confina a Nord Est con Via Regina Margherita, a Sud Est con via U. Cosmo (in catasto indicato Via Malone), a Sud Ovest con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.39 part.43 (altra proprietà), a Nord Ovest con immobile di civile abitazione identificato con foglio n.39 part.45 (altra proprietà).

I confini sono stati rilevati dal perito estimatore dall'estratto di mappa.

**DATI CATASTALI**

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti: al Catasto Fabbricati del Comune di Corio al foglio 39, part 46, sub 1, categoria A/4, classe 1, vani 8, superficie catastale 190 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita catastale € 169,40.

**ATTO DI PROVENIENZA**

La vendita dell'immobile è soggetta all'osservanza dei patti, condizioni e/o vincoli contenuti e /o richiamati nell'atto di compravendita a Rogito del Notaio ********* in data 20.12.2013 rep. n° 240646 racc. n°. 23296, trascrizione del 20.01.2014 al Reg. Gen. N° 1878 Reg. Part. N° 1462.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

In relazione alla situazione edilizia dell'immobile ed in particolare alla regolarità edilizia ed urbanistica si richiama integralmente quanto esposto dal perito estimatore nel proprio elaborato, dal quale si evince, tra l'altro, quanto segue.

**Normativa Urbanistica**

<<L'immobile è individuato all'interno del PRGC di Corio in aree destinata al CS Centro Storico Articolo 26. Il PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e il piano di assetto geomorfologico non sono stati redatti dal Comune di Corio.>>

**Regolarità Edilizia**

<< Permesso di costruire 15 del 2014 con inizio lavori il 01/07/2015 prot. n 3901.

Le difformità riscontrate dovute al non aver eseguito i lavori di ristrutturazione previsti ed essendo scaduta la pratica relativa, Permesso di costruire 15 del 2014, sono:

Nelle tavole è indicata al piano terra un locale lavanderia che nella realtà non è presente ed è stata demolita. Nelle tavole è indicata al piano primo un locale bagno che nella realtà non è presente ed è stato demolito Inoltre l'apertura di passo carraio presente nella realtà con accesso su Via Regina Margherita è chiuso con una struttura a transenne metalliche tipica da cantiere edile. Si fa notare che la pratica con le attività autorizzate con il permesso di costruire 15 del 2014, a oggi è scaduta e di cui non risulta la chiusura lavori e che necessita di ulteriore pratica di completamento E' prevedibile un costo per intervento di professionista abilitato per redazione di inerente pratica comunale di completamento, oltre oblazione, di circa € 5000. >>

**Corrispondenza Catastale**

Il perito estimatore in riferimento all'appartamento ha rilevato quanto segue.

<<**Non sussiste corrispondenza catastale**. Le difformità riscontrate sono: Nella planimetria è indicata al piano terra un locale lavanderia che nella realtà non è presente ed è stata demolita. Nella planimetria è indicata al piano primo un locale bagno che nella realtà non è presente ed è stato demolito. Inoltre non è indicato in planimetria un'apertura di passo carraio presente nella realtà con accesso su Via Regina Margherita e chiuso con una struttura a transenne metalliche tipica da cantiere edile. La planimetria catastale deve essere aggiornata da tecnico abilitato prevedendo un costo di € 400,00 oltre oneri (€50) inoltre è prevedibile un costo per la modifica della sagoma dell'immobile al Catasto terreni di un tecnico abilitato con un costo di € 600 oltre oneri (€110) dovuto alla demolizione della lavanderia. >>

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..

**Patti e altri vincoli**

Dall'elaborato peritale emerge inoltre quanto di seguito riportato.

<<Si fa notare che nella trascrizione Registro generale n. 36180 Registro particolare n. 26512 Presentazione n. 110 del 12/11/2014PER L'AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO. IL SIGNOR *** *** *** HA ACCONSENTITO CHE IL SIGNOR *** *** *** *(attuale proprietario esecutato)* POSSA PROCEDERE ALLA SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO TERRENO IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI.>>

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, infine, con riferimento al d.lgs 192/2005 e successivo d.lgs 311/2006, nonché alla L.R. 13/2007, relativi all'obbligo di dotare l'immobile di Attestato di Certificazione Energetica (c.d. A.C.E.), che agli atti della procedura NON risulta che il compendio sia dotato di certificato energetico

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare risulta libera

ooOoo

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

ooOoo

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

1) Prezzo base: Euro 17.281,13 = (Euro diciasettemiladuecentoottantuno/13);
2) Offerta minima: Euro 12.960,85 = (Euro dodicimilanoventosessanta/85)
3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.300,00 = (Euro milletrecento/00);
4) Termine di presentazione delle offerte: 18 Gennaio 2027 alle ore 13.00;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 19 Gennaio 2027 alle ore 10.00;
6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT16U0200801104000106077994**;**
7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 21 Gennaio 2027 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 22 Gennaio 2027 ore 10.00

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 Ileana Mecacci (telefono 349/6171629).

**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 un soggetto extracomunitario allegare all'offerta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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, **a pena di inammissibilità dell'offerta,** 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, **a pena di inammissibilità della stessa,** 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, **a pena di inammissibilità della stessa,** la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle 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 13.00 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.

**L'offerta se depositata oltre il termine stabilito, se contiene un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata, se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite, se non sottoscritta così come specificatamente sopra indicato, se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, se - in caso di offerta formulata da più persone - il presentatore non coincide con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/15, se - nel caso di offerta presentata per conto di soggetto minorenne o interdetto o inabilitato - non vengono 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, se - nel caso di offerta presentata da società o altro ente - non viene allegata 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, nonché in tutti gli altri casi specificati nel presente avviso di vendita, oltre che nei casi indicati dalla normativa vigente, <u>è inefficace e/o inammissibile</u> .**

**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 rge 163/2020 – AVV. MECACCI – TRIBUNALE DI IVREA,** le cui coordinate IBAN sono **IT16U0200801104000106077994** indicando come causale "versamento cauzione procedura esecutiva rge 163/2020 lotto 1".

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.

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, entro le tempistiche stabilite, 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 utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

**Pagamento del bollo**

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

**Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

**MODALITÀ DELLA VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere

l’offerta.

All’udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l’ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell’art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 19 Gennaio 2027 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 21 Gennaio 2027 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 22.01.2027 ore 10.00**

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 temine 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 rge 163/2020 – avv. Mecacci – Tribunale Ivrea - consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.**

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).

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, 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 ESEC. IMM.RE N. 163/2020 – Avv. Mecacci – Tribunale di Ivrea -consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

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 all'avv. Ileana Mecacci, telefono 349.6171629. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

4] mediante affissione di avviso in Comune.

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, 3 Novembre 2027

Il professionista delegato

Avvocato Ileana Mecacci