TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 206/2023, il professionista avvocato Katia FAUSTINI con studio in Ivrea (TO), Via G. di Vittorio n. 4 – C.F. FSTKTA77D55E379B (tel. 0125/854053, pec: avvfaustini@pec.it), delegato dal G.E. dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 03/05/2024, prorogata,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di Lombardore alla Via XXIV Maggio n. 21 e nello specifico n. 2 unità immobiliari e più precisamente:

A) Unità n. 1 ed in particolare porzione di fabbricato da terra a cielo adibita in parte a civile abitazione e in parte a servizi accessori, elevata a tre piani fuori terra (porzione a civile abitazione) oltre l'interrato e parte a due piani fuori terra (porzione a servizi accessori)

L'unità n. 1 è composta da:

a) Immobile n. 1: porzione elevata a tre piani fuori terra oltre l'interrato composta al piano terreno (primo fuori terra) da una cucina ed una camera; al piano primo (secondo fuori terra, con accesso dal balcone esterno servito da scala esterna, un ingresso, una cucina, una camera, un bagno; al piano secondo (terzo fuori terra) locale di sgombero a nudo tetto ed al piano interrato una cantina.

   Dati catastali: l'immobile 1 è censito al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1091 sub. 2 categoria A4 classe 1 consistenza 5,5 vani sup. catastale totale 137 mq rendita 184,63 Piano S1-T-1-2.

   Valore di stima: € 62.640,00 (sessantaduemilaseicentoquaranta/00).

b) Immobile n. 2: nella porzione elevata a due piani fuori terra, magazzino al piano terra.

Dati Catastali: l'immobile 2 è censito al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1091 sub. 3 categoria C/2 Classe U, Consistenza 19 mq, sup. catastale totale 26 mq, rendita 39,25 €, Piano terra.

Valore di stima: € 6.696,00 (seimilaseicentonovantasei/00).

c) Immobile n. 3: nella porzione elevata a due piani fuori terra, magazzino al piano terra.

Dati Catastali: l'immobile 3 è censito al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1091 sub. 4 categoria C/2 Classe U, Consistenza 69 mq, sup. catastale totale 90 mq, rendita 142,54 €, Piano terra.

Valore di stima: € 18.360,00 (diciottomilatrecentosessanta/00).

d) Immobile n. 4: nella porzione elevata a due piani fuori terra, tettoia (deposito / legnaia) al primo piano.

Dati Catastali: l'immobile 4 è censito al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1091 sub. 5 categoria C/7 Classe U, Consistenza 99 mq, sup. catastale totale 115 mq, rendita 270,98 €, Piano primo.

Valore di stima: € 24.890,00 (ventiquattromilaottocentonovanta/00).

e) Immobile 5: cortile Fg. 20, part. 1091 sub. 7 (ex. Sub. 1) Categoria F/1 classe U consistenza 270 mq, Piano T, che è bene comune non censibile non solo ai beni oggetto della presente procedura esecutiva, ma anche al bene identificato al Fg. 20 part. 1091 sub. 6, non oggetto della presente procedura.

Dati Catastali: l'immobile 5 è censito al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1091 sub. 7 categoria F/1, Classe U, Consistenza 270 Piano T, area urbana

Valore di stima: € 2.916,00 (duemilanovecentosedici/00).

Nella zona di accesso verso il cortile vi è una superiore tettoia di copertura (zona di collegamento tra il cortile interno sub. 7 e il cortile /slargo a fianco del magazzino sub. 4 da cui si accede alla via pubblica).

Il catasto Fabbricati part. 1091 risulta non essere allineato con il catasto terreni e risulta essere correlato con Catasto terreni Fg. 20 part. 1093 (ex. 776/a).

Coerenze: l'intera unità 1 è confinante con via XXIV Maggio, Fg. 20 part. 1094, part. 346, part.

343, part. 1092, tettoia Fg 20 part. 1091 sub. 6, Fg. 20 part. 342, fg 20 part. 1016, part. 1010, part. 1107.

B) Unità n.2 ed in particolare porzione limitrofa all'Unità 1 (verso ovest) di fabbricato da terra a cielo di maggiore estensione adibita a civile abitazione, elevata a tre piani fuori terra ed uno interrato fra loro uniti mediante scala interna, con ingresso dal civico n. 21 di via XXIV Maggio.

L'unità n.2 è composta da:

a) al piano terreno (primo fuori terra) da un ingresso e una cucina; al piano primo (secondo fuori terra) due camere, disimpegno e balcone con servizio (latrina) esterno; al piano secondo (terzo fuori terra) camera ripostiglio e balcone, oltre disimpegno; al piano interrato cantina e disimpegno.

Dati catastali: l'Unità 2 è censita al Catasto fabbricati al foglio 20 Part. 1094 sub. 1 categoria A4 classe 1 consistenza 5,5 vani sup. catastale totale 163 mq rendita 184,63 Piano S1-T-1-2.

Valore di stima: € 72.813,60 (settantaduemilaottocentotredici/60).

Coerenze: l'intera unità 2 è confinante con via XXIV Maggio, Fg. 20 part. 1095, ente urbano, Fg. 20 part. 1091 sub. 7 e Fg. 20 Part. 1091 sub. 2.

Per l'unità negoziale 2 l'area coperta e scoperta dell'intero Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte risulta censita a Catasto Terreni al Fg. 20 Part. 1094 (ex 776 /b).

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, destinazione spettano ai locali compravenduti. 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 ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti come li immobili stessi vennero finora goduti e posseduti da parte venditrice.

I beni sono ubicati nel Comune di Lombardore in Via XXIV Maggio, con accesso pedonale e

carrabile al numero civico 21, attraverso uno slargo e successivo cancello che conduce ad un cortile interno in terra battuta ed erba. Ingresso e cortile sono in uso comune a più proprietà, anche non interessate dalla presente procedura esecutiva. I beni fanno parte di una cortina edilizia, di maggiore dimensione, prospicente la via pubblica, verso nord, e con affaccio verso il cortile, lato sud.

I beni sono in parte a due piani (verso est), con un prospetto verso la pubblica via in muratura attualmente a vista, di tipologia mista pietre e mattoni, con lacerti verso la copertura del precedente intonaco a calce e, in parte a tre piani fuori terra (verso ovest) con un prospetto verso la pubblica via in intonaco, in cattivo stato di manutenzione, con presenza di graffiti (timpani e cornici) e fasce marcapiano. Sui prospetti si notano discese dei pluviali in materiali plastico, con parti dei terminali mancanti e segni di umidità e muffe a contatto con la strada.

I beni sono costituiti da unità immobiliari catastalmente diversi, e nelle descrizioni, data la complessità della distribuzione, è necessario fare riferimento agli identificativi catastali ed alle relative planimetrie.

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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A seguito delle verifiche effettuate dall'Esperto presso l'Ufficio Tecnico comunale di Lombardore, si è potuto accertare, tra l'altro, che non risultano titoli o pratiche autorizzative S.C.I.A. o C.I.A., non vi sono S.C.A. – APE e certificazioni impianti.

Risultano istanze di Permessi di Costruire protocollate nell'anno 2008, esposte in commissione edilizia, con richieste di integrazioni mai ottemperate, e quindi che non hanno avuto alcun titolo autorizzativo rilasciato.

L'esperto evidenzia come confrontando lo stato di fatto con la documentazione agli Atti, il catasto riporta una situazione diversa rispetto a quanto riportato dagli elaborati grafici del parere preventivo agli atti, e dalla situazione dello stato di fatto descritta (part 1094 sub 1 e part 1091 sub 2 sono in realtà collegate al piano interrato, livello piano primo e sottotetto, il balcone del sottotetto al livello terzo fuori terra è continuo su tutta la facciata e sono da verificare gli effettivi affacci sulla via). Il Perito per tale ipotetica difformità ipotizza sia necessaria una pratica di SCIA. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile, accompagnata da una perizia asseverata che tali opere non superino l'importo di 500,00 euro e che l'effettiva pratica edilizia sia poi conclusa con l'opportuno accatastamento.

L'esperto evidenzia altresì come dal cortile, entrando dall'ingresso della parte accatastata a residenza della porzione di edificio a tre piani, si accede al disimpegno dove è ubicata una scala di collegamento verticale tri i vari livelli della costruzione. Tale scala è catastalmente inserita nell'unità fg 20 part 1094 sub 1, in realtà collega anche il piano terra ed il piano sottotetto, oltre il livello interrato dell'unità fg 20 part 1091 sub 2, in quanto non vi sono muri di delimitazione ma porte/passaggi verso la seconda unità.

In planimetria catastale non è presente un vano di pianta rettangolare interno alla cantina di maggiore dimensione di ca lato interno m. 2,15 e m 2,5.

Al piano primo il balcone è senza parapetto, con pericolo di caduta nel vuoto, altrettanto la scala di accesso.

Gli impianti di tutte le unità oggetto di esecuzione ed a tutti i livelli risultano non essere attivi o funzionanti, né si hanno notizie circa gli allacciamenti.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle schede del PRGC l'intero compendio immobiliare insiste in una zona inserita nel CS tessuto storico compatto, in un ambito vincolato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e, pertanto, i beni presentano delle caratteristiche da tutelare da un punto di vista edilizio. In ogni caso si richiama integralmente quanto esposto dall'Esperto nella relazione depositata.

Il Perito evidenzia ancora come il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili, che nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali. Si sottolinea come rimangono operative le indicazioni edili-urbanistiche e i relativi vincoli espressi nella Convenzione e le indicazioni del PRGC vigente in riferimento all'area dell'isolato complessivo.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dal Professionista delegato a seguito di aggiudicazione e di emissione del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato in perizia:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto Notaio A. Morano nr rep 45532/19395 in data 27 dicembre 2005 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 25 gennaio 2006 reg. gen./part. 3969/ 854 per Capitale € 145.000,00
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 26 settembre 2023 nr rep. 4601/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 05 ottobre reg. gen./part. 40561/ 30839

L'esperto ha rilevato come relativamente alle unità immobiliari urbane risultino costituite per destinazione del padre di famiglia, contro ed a favore delle porzioni esclusive di cortile, comprese nei singoli lotti, tutte le servitù di passaggio pedonale e carraio necessarie a rendere accessibili dalla pubblica via i singoli lotti stessi. Tale indicazione è riportata nella sezione D della trascrizione.

Il perito ha specificato, nel proprio elaborato, la presenza della trascrizione della Convenzione

Edilizia del 15.07.2009 nr. Rep. 9686/2924 trascritta Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29.07.2009 Reg. gen/ part. 35090/22693 a favore del Comune di Lombardore per i beni Fg.20 part 1091 sub 2, sub. 3, sub 4, sub 5, sub 6 (escluso dalla presente esecuzione), sub 7- indicati come Unità 1 –, per beni Fg. 20 part 1094 sub 1 e part 1097 sub 1 – indicati come Unità 2 – e per beni Fg. 20 part 1092 sub 1, sub 2 sub 6 -indicati come unità 3 (beni esclusi dalla presente esecuzione). La predetta convenzione prevede all'art. 3 l'obbligo per i proponenti, per i successori ed aventi causa, ad osservare e far osservare, nella utilizzazione edilizia deli immobili sopra indicati, le prescrizioni del P.R.G.C. del Regolamento Edilizio Comunale e le previsioni contenute nel Permesso di Costruire Convenzionato. In caso di alienazione anche parziale dei beni oggetto di convenzione, la predetta convenzione dovrà essere inserita negli atti mediante specifica clausola e debitamente trascritta, rimanendo tuttavia coobbligati tutti i danti causa con gli aventi causa per tutti gli adempimenti contenuti nella predetta, precisando che entro venti giorni dalla stipula di atto pubblico per alienazione si dovrà dare comunicazione scritta al comune di Lombardore.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili oggetto della presente procedura non risultano essere abitati e si presentano attualmente abbandonati. Gli ambienti al piano terra sono colmi di materiale di risulta, mobilio vario, materiale edile abbandonato, bombole, cavi e si presentano in uno stato di disordine diffuso.

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

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: Euro **27.506,00 (ventisettemilacinquecentosei/00).**

2) Offerta minima: Euro **20.629,00 (ventimilaseicentoventinove/00)** pari a circa il 75% del

prezzo base.

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00 = (Euro tremila);

4) Termine di presentazione delle offerte: 16/02/2027 ore 12.00;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 17/02/2027 ore 11.30;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT15Z0200830545000107111735;

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: 19/02/2027 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 22/02/2027 ore 11.30

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 Katia FAUSTINI (telefono 340/5456787).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone**,** alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico 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 di quest'ultimo in Ivrea, Via G. di Vittorio 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 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. N.R.G. 206/2023 TRIBUNALE DI IVREA" presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT15Z0200830545000107111735.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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 17/02/2027 alle ore 11.30 e terminerà il giorno 19/02/2027 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 22/02/2027 ore 11.30.

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 "ES. IMM. N.R.G. 206/2023 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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 "ES. IMM. N.R.G. 206/2023 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

L'immobile è affidato in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, strada Settimo n. 399/185, Torino (tel. 011.4731714; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

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

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, 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 almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

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

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio studio in Ivrea, Via G. di Vittorio 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, 16 novembre 2026

Il professionista delegato

avvocato Katia FAUSTINI