



Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)

Via Vallero, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)

Telefono 339-3587861

e mail [emamilano@libero.it](mailto:emamilano@libero.it)

pec [avvemanuelamilano@cnfpec.it](mailto:avvemanuelamilano@cnfpec.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**Procedura R.G. n. 2738/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto Salustri**

**Professionista Delegato: Avv. Emanuela Milano**

**TRIBUNALE DI IVREA**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Emanuela Milano, in qualità di Professionista delegato, nominato nella divisione immobiliare R.G. n. 2738/2023 del Tribunale di Ivrea con ordinanza del Giudice presso il Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Federica Lorenzatti del 22 febbraio 2024 e successivo provvedimento del 14 giugno 2024,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia e nel quadro riassuntivo redatti dal Geom. Davide Trossello ed allegati al fascicolo dell'esecuzione, ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e precisamente:

**Lotto UNICO**

**Bene n. 1 - nel Comune di ALA DI STURA (TO) via Masone n. 69,**

Fabbricato di tipo residenziale destinato a villino unifamiliare, entrostante a terreno esclusivo (foglio 13 particella 964, ente urbano di mq. 972) , disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Al piano seminterrato locali accessori, al piano terreno, primo e secondo locali abitativi e sottotetto. L'U.I.U. abitativa insiste su area di pertinenza, recintata, dotata di accesso carraio e pedonale, diretto da Via Masone.

L'abitazione è composta:

al piano seminterrato da locale C.T., cantina, lavanderia, vano scale comune alle altre U.I.U. che collega i piani superiori;

al piano terreno da disimpegno, bagno, cucina e salotto, terrazzo e balcone;

al piano primo da disimpegno, tre camere, un bagno, terrazzo e balcone;

al piano secondo mansardato da una camera con balconcino, un bagno e due locali sottotetto.

**Bene n. 2 - nel Comune di ALA DI STURA (TO) via Masone n. 69,**

Autorimessa entrostante e pertinenziale l'U.I.U. abitativa sub. 3 (BENE N°1), dislocata al piano seminterrato di fabbricato elevato a tre piani fuori terra ed uno seminterrato e composta da un unico locale dotato di due accessi carrai diretti su Via Masone.

**Bene n. 3 - nel Comune di ALA DI STURA (TO) via Masone n. 69,**

Autorimessa in corpo distaccato, adiacente ed accessoria il fabbricato principale sub. 3 (BENE N°1), elevato a tre piani fuori terra ed uno seminterrato, composta di un locale con accesso carraio diretto su Via Masone.

Le unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ala di Stura (TO) come segue:

Foglio 13, particella 964 subalterno 3, via Masone n. 69, piani S1-T-1-2, cat. A/7, cl. 2, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 234, R.C. Euro 1373,78.

Foglio 13, particella 964 subalterno 1, via Masone n. 69, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 32, superficie catastale totale mq. 41, R.C. Euro 132,21.

Foglio 13, particella 964 subalterno 2, via Masone n. 69, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq. 32, superficie catastale totale mq. 40, R.C. Euro 132,21.

#### **Bene n. 4 - nel Comune di ALA DI STURA (TO)**

Terreni ricadenti in aree prettamente a destinazione agricola, ubicati nel territorio di Ala di Stura, costituiti da numero 2 corpi indipendenti tra di loro.

Il primo corpo nel Comune di Ala di Stura, è composto da 7 particelle catastali (713-716-670-1186-1188-1189-1190) del foglio 13, confinanti in parte con il bene 1-2-3 ed in parte con Via Masone, accessibili dalla strada e dall'area pertinenziale il fabbricato oggetto di esecuzione.

Il secondo corpo nel Comune di Ala di Stura, è composto da 4 particelle catastali (24-27-83-249) del foglio 14, accessibili dalla strada.

I terreni sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Ala di Stura (TO) sezione Ala di Stura (A) come segue:

Foglio 13, particella 670, seminativo di classe 1, di mq. 869, R.D. Euro 0,90, R.A. Euro 1,12

Foglio 13, particella 713, prato di classe 1, di mq. 155, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,24

Foglio 13, particella 716, prato di classe 2, di mq. 817, R.D. Euro 1,05, R.A. Euro 1,05

Foglio 13, particella 1186, seminativo di classe 1, di mq. 215, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,28

Foglio 13, particella 1188, seminativo di classe 1, di mq. 21, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,03

Foglio 13, particella 1189, seminativo di classe 1, di mq. 155, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,20

Foglio 13, particella 1190, seminativo di classe 1, di mq. 45, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,06

Foglio 14, particella 24, prato di classe 3, di mq. 485, R.D. Euro 0,50, R.A. Euro 0,50

Foglio 14, particella 27, bosco misto di classe 2, di mq. 393, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,08

Foglio 14, particella 83, prato di classe 3, di mq. 295, R.D. Euro 0,30, R.A. Euro 0,30

Foglio 14, particella 249, prato di classe 3, di mq. 745, R.D. Euro 0,77, R.A.

Euro 0,77

Confini:

Bene n. 1:

Il fabbricato in un unico corpo risulta essere libero su quattro lati. L'area pertinenziale esclusiva in cui insiste il fabbricato confina da nord verso sud in senso antiorario con strada, con la particella 670 dello stesso foglio, con Via Masone e con le particelle 1443 e 712 dello stesso foglio.

Bene n. 2:

L'autorimessa confina da nord verso sud in senso antiorario con terrapieno su due lati e l'UIU accessoria sub 3.

Bene n. 3:

L'autorimessa confina da nord verso sud in senso antiorario con vano scale comune, i locali accessori dell'UIU abitativa sub 3 ed altra UIU accessoria sub 2.

Bene n. 4:

La Particella 670 del foglio 13 Comune di Ala di Stura confina da nord in senso antiorario con la Strada, la particella 668, la Strada e la particella 964 dello stesso foglio. Le Particelle 1186-1188-1189-1190-713 e 716 del foglio 13 Comune di Ala di Stura confinano da nord in senso antiorario con la Strada e le particelle 1332- 717-809-840-844-875-905-730715-876-785 dello stesso foglio. Le Particelle 24-27 e 249 del foglio 14 Comune di Ala di Stura confinano da nord in senso antiorario con altro foglio, le particelle 66-25-51-308-335-23-294- 28-29-30 dello stesso foglio. La Particella 83 del foglio 14 Comune di Ala di Stura confina da nord in senso antiorario con le particelle 80-50 dello stesso foglio, la strada e le particelle 84-82 dello stesso foglio.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

LOTTO UNICO: Gli immobili risultano liberi.

*Con richiesta datata 20/10/2022, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, effettuava interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea (TO), sull'esistenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili in oggetto, la*

*quale ha dato esito negativo, ad accezione di una locazione non finanziaria di terreno agricolo, per un valore dichiarato di euro 450,00, atto privo di dati catastali o altri elementi identificativi.*

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Davide Trossello in data 16 maggio 2024 e dal quadro riassuntivo del 16 maggio 2024), come di seguito pubblicati e visionabili e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

#### **“Corrispondenza catastale:**

*\*Bene n. 1:*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Al piano seminterrato, antistante l'accesso alla scala di collegamento ai piani superiori, è stata realizzata una parete in legno e vetro al fine di disimpegnare il vano, ora accessibile direttamente dalla UIU autorimessa sub 1 anch'essa oggetto di pignoramento. A piano terreno, il tramezzo divisorio tra la cucina ed il soggiorno, risulta traslato verso il soggiorno. A piano secondo mansardato i tramezzi interni della camera che la separano dai adiacenti sottotetti risultano posizionati più internamente al locale.*

*Dovrà essere presentata variazione catastale a seguito della regolarizzazione delle opere in Comune. Il costo della variazione catastale è stimato in €.450,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.*

*\*Bene n. 2:*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*L'autorimessa è stata oggetto di lievi modifiche alla sua disposizione interna, in quanto è stato realizzato un disimpegno di accesso costruito con serramenti in legno e vetro, fronte accesso carraio posto ad ovest. E' stata realizzata una parete scorrevole a libro che separa lo spazio interno antistante entrambi gli accessi carrai. L'attuale uso del locale risulta essere di ingresso-tavernetta. All'interno del locale autorimessa è stato realizzato un soppalco. Dovrà essere presentata variazione catastale a seguito della regolarizzazione delle opere*

*in Comune. Il costo della variazione catastale è stimato in €.450,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.*

*\*Bene n. 3:*

*Sussiste corrispondenza catastale.*

**PARTI COMUNI:**

*\*Bene n. 1-2-3: Le parti comuni quali per legge, uso e destinazione sono costituite dall'area pertinenziale e dagli spazi comuni tra cui il vano scale comprensivo di ingresso e la centrale termica, identificate a catasto fabbricati come BCNC, Foglio 13 particella 964 sub 4.*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

*Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.*

**REGOLARITÀ EDILIZIA:**

*BENE N° 1-2-3:*

*L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.*

*In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ala di Stura, il sottoscritto in data 22/12/2022 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi: 1) Autorizzazione a Costruire n°301/77 del 04/08/1974 per nuova costruzione casa di civile abitazione; 2) Concessione alla Costruzione n°84/81 del 14/06/1981 per la costruzione di basso fabbricato; 3) Concessione in Sanatoria n°47 del 22/03/1990, a seguito di richiesta di condono edilizio di Prot. 457 del 01/04/1986, per ampliamento di cantina al piano seminterrato, costruzione di due camerette al piano sottotetto e modifica delle aperture esterne - modifiche interne.*

*N.B. Non è stata reperita pratica di agibilità.*

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

*Certificazioni energetiche - PER I DUE GARAGE, ASSENTE IN QUANTO NON NECESSARIA*

*Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE PER L'ABITAZIONE.*

*In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE, si è constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della*

*pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00, oltre oneri di legge e diritti. In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in comune, sono emerse le seguenti difformità: 1) al piano seminterrato, antistante l'accesso alla scala di collegamento ai piani superiori, è stata realizzata una parete in legno e vetro al fine di disimpegnare il vano, ora accessibile direttamente dalla UIU autorimessa sub 1 anch'essa oggetto di pignoramento.*

*2) L'autorimessa è stata oggetto di lievi modifiche alla sua disposizione interna, in quanto è stato realizzato un disimpegno di accesso costruito con serramenti in legno e vetro, fronte accesso carraio posto ad ovest. E' stata realizzata una parete scorrevole a libro che separa lo spazio interno antistante entrambi gli accessi carrai. L'attuale uso del locale risulta essere di ingresso-tavernetta. All'interno del locale autorimessa è stato realizzato un soppalco.*

*Per regolarizzare le irregolarità potrà essere presentata pratica edilizia CILA in sanatoria, per un costo stimato in €. 3.000,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali, €. 1.000,00 per oblazione, oltre diritti di segreteria.*

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO AD ALA DI STURA (TO) - ALA DI STURA**

*I terreni oggetto di pignoramento si trovano, come indicato nel P.R.G.C. del Comune di Ala di Stura: - foglio 13 part. 670 (ricade in Area Residenziale di recente formazione, in classe II pericolosità geomorfologica moderata); - foglio 13 part. 1186-1188-1189-1190 (ricade in Area Agricola Normale, in classe II pericolosità geomorfologica moderata) - foglio 13 part. 713 e 716 (ricade in Area Agricola Normale, in classe III A porzioni di territorio inedificate, non idonee a nuovi insediamenti); - foglio 14 part. 24-27 e 249 (ricadono in Area Agricola Normale, in classe III A porzioni di territorio inedificate, non idonee a nuovi insediamenti); Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale e del P.R.G.C.”.*

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti e negli atti di provenienza.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Il prezzo base è stabilito in:

**Lotto UNICO - Euro 162.500,00 (centosettantaduemilacinquecento/00)**

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

**Lotto UNICO - Euro 121.875,00  
(centoventunomilaottocentottantacinque/00)**



3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

**Lotto UNO - Euro 3.000,00 (tremila/00)**

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **Disposizioni generali:**

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato:  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

#### **Offerta:**

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e che, 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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti;

- all'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di 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; 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) 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;

- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente

sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09 dicembre 2024 esclusivamente in via telematica mediante il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), previa registrazione.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona da nominare a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e precisamente:

1) per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti;

2) per le società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito;

**Cauzione:**

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

- il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto

della procedura aperto presso BANCA D'ALBA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA LANGHE E ROERO E CANAVESE, le cui coordinate sono: IBAN: IT82D0853030860000000277570, intestatario ""**Tribunale di Ivrea procedimento R.G. 2738-2023**".

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

**Esame delle offerte:**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per Legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **10 DICEMBRE 2024 alle ore 09,30** presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n.4.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanza di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.631 cpc o dell'art.164 bis disp. Att. c.p.c.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.);

**Gara tra gli offerenti:**

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

**PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**Condizioni generali dell'assegnazione:**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra

alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**ANTIRICICLAGGIO:** 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; la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al giudice dell'esecuzione.

#### **ASSISTENZA**

L'utente potrà ricevere informazioni e assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il versamento è di 120 giorni

dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta.

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare le spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, ivi comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 della Legge Bancaria (D. Lgs. 01/09/1993 n. 385), si rende, altresì, noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il Creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Emanuela Milano o depositare in via telematica, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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. 1/9/1993 n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).



Nei citati casi, qualora il Creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà inviare all'Avv. Emanuela Milano a mezzo pec e depositare in via telematica nel relativo fascicolo presso il Tribunale di Ivrea, la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese, corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute. In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Tribunale di Ivrea, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

#### **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 alle condizioni ed ai tassi 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").

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in Custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (tel. 011/4731714 - fax 011/4730562 - indirizzo e-mail: [immobiliari@ifir.it](mailto:immobiliari@ifir.it), [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si precisa che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite pubbliche.

#### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore procedente e/o fondiario, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo della debitrice esecutata e di eventuali terzi, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; c) pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) (del gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti *internet* [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv); d) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), a cura di Astalegale.net spa, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Forno Canavese, lì 22 agosto 2024

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Emanuela Milano*

A handwritten signature in black ink, reading "Emanuela Milano". The signature is written in a cursive style with a large initial "E" and "M".