



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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 234/2023, il professionista Avvocato Eden Veronese, delegato dal G.E. dottor Dott. Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 04 ottobre 2024,

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

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:**

**Bene N° 1 – nel Comune di COLLERETTO GIACOSA (TO)**, in via Ivrea n. 6, trattasi di fabbricato principale abitativo cielo-terra libero su tre lati ed area cortilizia/giardino, ubicato nel concentrico del Comune di Colletterto Giacosa, entrostante alla particella 978 del foglio 2 di mappa (ente urbano di mq. 785). L'immobile oggetto di esecuzione, antistante corte e fabbricato secondario ospitante le pertinenze (Bene n.2 e n.3), è disposto su n. 3 livelli, così composto:

Piano terra: portico, camera, bagno, tavernetta, centrale termica ed ingresso vano scala comunicante con il piano 1 e 2.

Piano primo: vano scala comunicante con il piano 1 e 2, cucina, soggiorno, bagno, ingresso, studio e sala;

Piano secondo: vano scala comunicante con il piano 1 e 1, due camera, bagno, locale

guardaroba e terrazzo.

L'area esterna è in parte ad uso esclusivo recintata ed in parte assoggettata a servitù di passaggio a favore di terzi.

Confini: L'abitazione e la corte confinano, con riferimento alle planimetrie ed all'estratto di mappa, a Nord con la Via Ivrea, ad Est con altre proprietà (Fig. 2 mappali 107, 108 e 99), a Sud stessa proprietà (Bene n.2 e 3) ed altra proprietà (Fig. 2 mappale 876) e ad Ovest con altra proprietà (Fig.2 mappali 105 e 620).

**Bene N° 2 – nel Comune di COLLERETTO GIACOSA (TO), in via Ivrea n. 6**

Trattasi di autorimessa singola posta al piano terra, facente parte del fabbricato secondario antistante corte e fabbricato principale (Bene 1).

L'autorimessa è raggiungibile percorrendo la via privata con accesso carraio attestato su Via Umberto I .

Confini: L'autorimessa confina, con riferimento alle planimetrie ed all'estratto di mappa, a Nord con la corte comune ai Beni n.1, 2 e 3, ad Est con altra proprietà (Fig. 2 mappale 876), a Sud altra proprietà (Fig. 2 mappale 941) e ad Ovest con stessa proprietà (Bene n.3).

**Bene N° 3 – nel Comune di COLLERETTO GIACOSA (TO), in via Ivrea n. 6**

Trattasi di tettoia chiusa posta al piano terra, facente parte del fabbricato secondario antistante corte e fabbricato principale (Bene 1).

Confini: La tettoia chiusa confina, con riferimento alle planimetrie ed all'estratto di mappa, a Nord con la corte comune ai Beni n.1, 2 e 3, ad Est con stessa proprietà (Bene n.2), a Sud altra proprietà (Fig. 2 mappali 941 e 476) e ad Ovest con altra proprietà (Fig. 2 mappale 105).

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Colletterto Giacosa (TO) come segue:

**Foglio 2, mappale 978 subalterno 6**, via Ivrea n. 6, piani T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 10,5, superficie catastale totale mq. 329, R.C. Euro 569,39;

**Foglio 2, mappale 978 subalterno 5**, via Ivrea n. 6, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 19, R.C. Euro 53,97;

**Foglio 2, mappale 978 subalterno 4**, via Ivrea n. 6, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 30, superficie catastale mq. 32, R.C. Euro 11,16.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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. Vincenzo Petrillo in data 04 settembre 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

##### **“Corrispondenza catastale:**

*Bene n.1: Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.*

*Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo eseguito, è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente agli atti, tranne che per la mancata individuazione dell'area cortile/giardino ad uso esclusivo recintata.*

*Si precisa che l'elaborato planimetrico presente in atti non è aggiornato rispetto all'ultima situazione catastale.*

*Bene n.2: Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di*

---

*Avviso di vendita secondo esperimento*

---

*pignoramento.*

*Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo eseguito è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente agli atti.*

*Si precisa che l'elaborato planimetrico presente in atti non è aggiornato rispetto all'ultima situazione catastale. Si precisa inoltre che all'attualità la planimetria catastale non è abbinata; occorre procedere con richiesta di abbinamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di competenza.*

*Bene n.3: Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.*

*Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo eseguito è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente agli atti.*

*Si precisa che l'elaborato planimetrico presente in atti non è aggiornato rispetto all'ultima situazione catastale.*

**Parti comuni:**

*L'area cortilizia è comune ai Beni oggetto di perizia n.1, 2 e 3 di medesima proprietà.*

**Regolarità edilizia:**

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

*Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

*Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

*Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.*

*Per il fabbricato oggetto di perizia sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:*

- Pratica Edilizia n. 19/79 del 14/04/1979 per la richiesta di spostamento cisterna gasolio;*
- Autorizzazione n. 33/81 del 09/07/1981 per pavimentazione parziale cortile;*
- Denuncia Inizio Attività prot. 1442 del 02/04/2002 per manutenzione straordinaria finalizzata al rifacimento della copertura del fabbricato secondario (Bene n.2 e n.3);*
- Denuncia Inizio Attività prot. 1680 del 08/04/2003 per manutenzione straordinaria e risanamento conservative finalizzata a rifacimento tetto e chiusura parziale di terrazzo al piano terzo per migliorare la*

*coibentazione dei locali e la tinteggiatura delle facciate;*

*- Variante alla D.I.A prot. 1680 finalizzata al cambio destinazione d'uso dei locali sottotetto in locali abitativi e realizzazione nuovo servizio igienico;*

*- Denuncia Inizio Attività prot. 1684 del 30/03/2006 in variante alla D.I.A. prot. 1680 finalizzata all'adeguamento igienico sanitario con cambio destinazione d'uso dei locali sottotetto in locali abitativi e tinteggiatura facciate;*

*- Fine lavori del 29/01/2007;*

*- Collaudo D.I.A 29/01/2007.*

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

*Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è non meno di € 400,00.*

*Non sono stati reperiti certificati/dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.*

*Il costo per la redazione di certificati/dichiarazioni di tutti gli impianti esistenti è non meno di € 2.000,00.*

*L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla situazione ultima licenziata reperita (Piano terzo).*

*Lo scrivente, tenuto conto che l'immobile è di costruzione antecedente al 01/09/1967 e che presso l'U.T.C. del Comune di Colletterto Giacosa non sono state reperite tavole grafiche circa lo stato di fatto legittimato dei piani terra e primo, ha raffrontato lo stato di fatto rinvenuto con le planimetrie catastali storiche agli atti e comunica che quanto rinvenuto è sostanzialmente conforme.*

*Bene n.2:*

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

*Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

*Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

*Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.*

*Per il fabbricato oggetto di perizia sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:*

*- Pratica Edilizia n. 19/79 del 14/04/1979 per la richiesta di spostamento cisterna gasolio;*

*- Autorizzazione n. 33/81 del 09/07/1981 per pavimentazione parziale cortile;*

---

*Avviso di vendita secondo esperimento*

---

- Denuncia Inizio Attività prot. 1442 del 02/04/2002 per manutenzione straordinaria finalizzata al rifacimento della copertura del fabbricato secondario (Bene n.2 e n.3);

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la destinazione d'uso del Bene non è dovuta.

Non sono stati reperiti certificati/dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Il costo per la redazione di certificati/dichiarazioni di tutti gli impianti esistenti è non meno di € 500,00.

Lo scrivente, tenuto conto che l'immobile è di costruzione antecedente al 01/09/1967 e che presso l'U.T.C. del Comune di Colletterto Giacosa non sono state reperite tavole grafiche circa lo stato di fatto legittimato, ha raffrontato lo stato di fatto rinvenuto con le planimetrie catastali storiche agli atti e comunica che quanto rinvenuto è sostanzialmente conforme.

Bene n.3:

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Per il fabbricato oggetto di perizia sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:

- Pratica Edilizia n. 19/79 del 14/04/1979 per la richiesta di spostamento cisterna gasolio;

- Autorizzazione n. 33/81 del 09/07/1981 per pavimentazione parziale cortile;

- Denuncia Inizio Attività prot. 1442 del 02/04/2002 per manutenzione straordinaria finalizzata al rifacimento della copertura del fabbricato secondario (Bene n.2 e n.3);

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la destinazione d'uso del Bene non è dovuta.

Non sono stati reperiti certificati/dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Il costo per la redazione di certificati/dichiarazioni di tutti gli impianti esistenti è non meno di € 500,00.

Lo scrivente, tenuto conto che l'immobile è di costruzione antecedente al 01/09/1967 e che presso l'U.T.C. del Comune di Colletterto Giacosa non sono state reperite tavole grafiche circa lo stato di fatto

*legittimato, ha raffrontato lo stato di fatto rinvenuto con le planimetrie catastali storiche agli atti e comunica che quanto rinvenuto è sostanzialmente conforme.*

**Vincoli ed oneri condominiali:**

*BENE N° 1 – 2 - 3: Non sono presenti oneri condominiali in quanto i beni non sono assoggettati a regolamento di Condominio.*

*Dato lo stato di fatto e la conformazione dei luoghi, è gravante su una porzione della corte di proprietà una servitù di fatto di passaggio e transito pedonale/carraio a favore di terzi, così come indicato anche nelle planimetrie storiche catastali.”.*

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..

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato .

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

ooOoo

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 108.000,00= (Euro centoottomila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 81.000,00= (Euro ottantunomila/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.500,00= (Euro duemilacinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 19 maggio 2025 alle ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 20 maggio 2025 alle ore 9,00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT19Q020822310000107248449;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;

- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 22 maggio 2025 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 23 maggio 2025 alle ore 9,00.

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 al professionista delegato Avv. Eden Veronese (telefono 3206169181; [eden.veronese@veroneselaw.com](mailto:eden.veronese@veroneselaw.com)).

**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 il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4

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

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene

reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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.

### **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 alla procedura "ESEC. IMMOB. N. 234/2023 TRIB. DI IVREA AVV. EDEN VERONESE", presso Unicredit Spa, le cui coordinate IBAN sono: IT19Q020822310000107248449. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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.

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**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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 20 maggio 2025 alle ore 9,30 e terminerà il giorno 22 maggio 2025 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), 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 autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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 23 maggio 2025 ore 9,00.**

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 dev'essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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 pregiudizievoli 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.

**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](http://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. Eden Veronese, telefono 3206169181, mail: eden.veronese@veroneselaw.com. 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 come abitazione principale, 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. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo



**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, li 25 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Eden Veronese

