

**STUDIO PROFESSIONALE  
DELLA CHIESA POMA MERITANO**  
avv. Lorena Meritano

Via Parini n. 10 - 10121 TORINO  
Tel +39.011-4407808; +39.338-6630031  
studio.dcpm@libero.it  
[lorenameritano@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:lorenameritano@pec.ordineavvocatitorino.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**R.G.E. n. 150/2021**  
**LOTTO UNICO**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il professionista avv. Lorena MERITANO delegato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica LORENZATTI ex art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **12.06.2024 h.10,00** presso la sede dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea Via Cesare Pavese n.4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, a seguito del completamento delle operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte

**LOTTO UNICO**

Per la piena ed intera proprietà del LOTTO UNICO situato nel Comune di **Cuornè (TO), C.so Roma n. 14**

**DESCRIZIONE GENERALE - UBICAZIONE E COERENZE**

Si tratta di un complesso immobiliare nella zona centrale di Cuornè (TO), vicino alla Piazza Martiri della Libertà ed al Municipio, costituito da due corpi di fabbrica distinti con annessa area cortilizia esclusiva avente ingresso esclusivo solo pedonale e non carraio da C.so Roma n. 14. Parte del complesso è raggiungibile anche dalla via Perucchietti attraverso beni in comune con altre proprietà, beni, tuttavia, non oggetto della presente esecuzione.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cuornè come segue:

**Bene 1)** *Fg. 11 part. 432 sub 3 graffata con la particella 439 sub. 3 cat. A/3 classe 1, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 246 mq. e totale escluse aree scoperte 219 mq, rendita € 441,57, Corso Roma 14, piano S1-T-1-2 (abitazione) – fusione nell'anno 2006 della part. 432 sub 1 (catasto terreni) con part. 432 sub. 2, part. 439 sub 1 e part. 439 sub 2.*

**Bene 2)** *Fg. 11 part. 439 sub. 4 cat. C/1, classe 4, consistenza 8 mq. sup., cat. 9 mq., rendita € 253,68, Corso Roma 14, piano T (negozio e botteghe);*

**Bene 3)** *Fg. 11 Part. 777 cat. C/1, classe 4, consistenza 31 mq., sup.cat. totale 43 mq., rendita € 983,02, Corso Roma 14 piano T.*

Il Bene 1) è costituito da:

- una porzione della costruzione indicata in planimetria catastale al Fg. 11 part. 432 – sub. 3 composta da: cantina al piano interrato e due locali di sgombero al piano rialzato. Tale porzione di costruzione è raggiungibile esclusivamente da una scaletta esterna dal cortile individuato al Fg. 11 part. 431 e Fg. 11 part. 427 che non è oggetto della presente esecuzione;

- una porzione della costruzione indicata in planimetria catastale al Fg. 11 part. 439 – sub. 3 composta da: soggiorno, sala, cucina, tinello, bagno e centrale termica al piano terreno (1° f.t.), scala di collegamento tra piano terreno e piano primo (2° f.t.) – solo per la porzione del fabbricato verso l'area cortilizia interna-, tre camere e balcone al piano primo (2° f.t.) raggiungibile dalla predetta scala e con le camere verso ovest raggiungibili tramite una rampa di scala esterna verso l'ingresso di Via Perucchietti, porzione di solaio a nudo tetto al piano secondo (3° f.t.), raggiungibile solo con scale mobili su porzione limitata del fabbricato.

Il fabbricato ha un cortile verso est e sud definito come cortile esclusivo part. 439 sub 3, oltre che una porzione di cortile ad ovest dove vi è una rampa esterna.

Si precisa che il Bene 1), posto a nord del cortile, è composto da due porzioni separate in linea verticale in quanto le porzioni della costruzione non sono tra loro comunicanti avendo anche piani di imposta dei livelli a quote differenti e con accessi verso l'esterno divisi. Il sistema di copertura si sviluppa in tre porzioni distinte in parte ricoperte da tegole tipo portoghese, in parte da coppi e ondolino plastico. Il balcone è in cemento con parapetto metallico, i serramenti esterni sono in legno a vetro semplice, l'impianto elettrico è realizzato, dove esistente, in parte in modalità esterna; tutta la costruzione è in completo stato di abbandono e di incuria.

L'insieme dei Beni catastalmente identificati sopra come Bene 2) e Bene 3) dà luogo al fabbricato posto a sud del cortile, piano terreno (1° f.t.) costituito da un locale commerciale (bar) con ingresso da Corso Roma, una dispensa verso il locale commerciale, una dispensa verso nord con ingresso da area cortilizia esclusiva Fg. 11 part. 439 sub 3, bagno e antibagno.

Nel cortile esclusivo Fg. 11 part. 439 sub 3 sono presenti tettoie senza titolo edilizio e indicazione catastale.

Si accede alla Via Perucchietti, attraverso la corte comune Fg. 11 part. 427 e l'andito Fg. 11 part.428 sub 1 dalla cantina al p. interrato, dal p. terra della costruzione con le porte di accesso ad ovest, dal p. 1° attraverso la scala lato ovest (come bene comune viene indicato anche foglio 11, part. 549).

Il locale commerciale si presenta su Corso Roma con due serrande metalliche con a fianco l'accesso pedonale n. civico 14, segue il muro di recinzione in intonaco grezzo e coppi. Il lotto di vendita comprende, poi, come sopra indicato il fabbricato ad uso abitativo e l'area cortilizia interna, tutto in stato di abbandono.

Si rimanda, comunque, alla lettura dell'elaborato peritale del 26.01.2022 e all'integrazione di perizia del 12.05.2022 e del 15.07.2022 dell'Arch. Luca Gera nominato dal Giudice dell'esecuzione con l'invito a contattare lo stesso per maggiori informazioni agli indirizzi sopra indicati.

Le coerenze:

L'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze catastali: Corso Roma, i beni di cui al Fg. 11 part. 427, part 431, part. 435, part. 437, part. 775, part. 442, part. 577, part. 441.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene 1): la descrizione catastale corrisponde, in linea di massima, allo stato dei luoghi salvo: - il vano indicato come soggiorno al p.t. (1° f.t.) è corretto indicarlo come sgombero; - al p.t. e al p. 1°, in proiezione al termine del balcone verso sud, un volume di servizio costituito al p.t. da deposito e al piano 1° da un servizio igienico; - nel cortile esclusivo di cui alla part. 439 sub. 3, sono presenti una tettoia verso il muro di recinzione lungo C.so Roma angolo ovest/sud-ovest, una tettoia verso est ed una tettoia verso nord; tali tettoie non risultano catastalmente; - nella planimetria catastale al piano terra è presente un vano indicato al Fg. 11 part. 432 sub 1 che in verità costituisce una porzione del fg. 11 part. 432 sub. 3 formato da due vani di sgombero collocati in realtà al piano rialzato;- in estratto di mappa terreni il lotto su cui insiste il Bene 1) Fg. 11 part. 432 sub. 3 graffiata con la part. 439 sub.3 con relativa area cortilizia è indicato come Fg. 11 part. 858.

Bene 2) e 3): conforme ai dati catastali per il p.t. (1° f.t.) locale commerciale (bar) con ingresso da C.so Roma, dispensa verso il locale commerciale, dispensa verso nord con ingresso da area cortiliva esclusiva Fg. 11 part. 439 sub 3, bagno e antibagno. Si presentano le seguenti difformità: -in planimetria catastale è indicata la striscia di cortile esclusivo a fianco del lato est della costruzione mentre nella realtà non vi è separazione fisica tra il cortile esclusivo Fg. 11 part. 777 e area cortiliva esclusiva Fg. 11 part. 439 sub 3.; - volume presente sul balcone verso sud piano primo non evidenziato in planimetria catastale; - presenza di tettoie non indicate catastalmente.

Si invita a prendere attentamente visione degli elaborati peritali del 26 gennaio 2022 e del 15 luglio 2022 a firma dell'Arch. Luca Gera a cui rivolgersi per eventuali chiarimenti: tel. 011-3201437, email eidosctu@gmail.com.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono liberi.

Si comunica che sono in corso alcune necessarie manutenzioni sullo stabile della confinante proprietà che necessitano di un temporaneo ponteggio sull'area cortilizia dei beni oggetto di pignoramento.

#### REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Come si evince dalla perizia, dall'archivio edilizio comunale sono risultati i seguenti titoli:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 117/06 del 13/09/2006 per la realizzazione di servizio igienico, dispensa ed opere intere/installazione insegne;
- Certificato di agibilità n. 24/06 del 27/09/2006 relativo al locale commerciale Fg. 11 part. 777 e Fg. 11 part. 439 sub 4
- L'immobile è dotato di certificato APE.

Per quanto riguarda le difformità edilizie si precisa quanto segue:

- Bene 1): presenza di un volume edile sul balcone lato sud piano primo fino al piano terra, presenza di tre tettoie ricoperte presumibilmente da eternit nell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato 11 part. 439 sub 3.

Per la demolizione ed il ripristino si ipotizza una spesa per le prestazioni tecniche professionali pari a ca. euro 2.500,00/3.000,00 oltre IVA e spese oltre ai lavori edili che si quantificano ipoteticamente in ca. euro 14.000,00/15.000,00 oltre IVA.

Per maggiori informazioni si rimanda ad una attenta lettura degli elaborati peritali del 26 gennaio 2022 e del 15 luglio 2022 dell'Arch. Luca GERA.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Al momento della redazione dell'elaborato peritale del gennaio 2022 i beni interessati dalla presente esecuzione immobiliare risultano essere interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Iscrizione*

- *Ipoteca Volontaria da atto di Mutuo iscritto ad Ivrea il 12.03.2019 Reg. Gen. 2030 – Reg. Part. 195*

*Trascrizione*

- *Pignoramento Immobili trascritto ad Ivrea il 09.08.2021 Reg. Gen. 7103 – Reg. Part. 5910*

Tutto così come meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Luca Gera cui si fa espressamente rinvio e da successivi aggiornamenti.

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

4

---

#### DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

In base alla documentazione acquisita non risultano diritti reali a favore di terzi, vincoli ed oneri d'uso, di censo o altri pesi, limitazioni di natura urbanistica, o formalità che potrebbero rimanere a carico dell'acquirente. La proprietà oggetto di esecuzione ha in comunione con altre proprietà l'andito di cui al Fg. 11 part. 428 sub 1 e la corte Fg. 11 part. 427 e Fg. 11 part. 549.

#### PROVENIENZA

I predetti beni immobili sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita rogito Notaio Antonio Forni in Caluso, data 11.03.2019 Repertorio n.121898/65143 trascritto presso l' Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 12.03.2019 reg. gen. 2028 e reg. part. 1672.

#### PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA TELEMATICA

**Prezzo base:** € 29.000,00

**Offerta minima:** € 21.750,00 pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00.

**Valore di stima:** € 128.675,00

**IBAN per il deposito della cauzione** IT21Q0883301002000000004805 intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 150/2021

**Gestore della vendita telematica** Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.

**Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita** è il professionista delegato

**Portale del gestore della vendita telematica** è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate**, entro le ore 12,00 del giorno 11.06.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si precisa che **non saranno ammesse offerte per l'acquisto di diritti diversi da quello posto in vendita.**

**Data, ora apertura buste ed esame offerte** 12.06.2024 h. 10,00

**Data, ora inizio operazioni di vendita** 12.06.2024 h. 10,00

**Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara** il 14.06.2024 h. 13,00 (salvo autoestensione).

**Data per le determinazioni finali sulle offerte** il 17.06.2024 h. 10,00

**Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese** deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.**

**Non è possibile presentare offerte per l'acquisto di diritti diversi dal diritto di proprietà posto in vendita.**

5

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura notarile da parte degli altri offerenti.

E' necessaria la produzione in via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

PER INFORMAZIONI ULTERIORI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

E' altresì possibile **richiedere informazioni ed assistenza** sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea al piano terreno lato Procura della Repubblica, stanza n. 60 operativo il giovedì dalle h. 9,00 alle 11,30 o telefonando al 345-1762402 (per migliori informazioni visitare il sito del Tribunale di Ivrea).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. A norma dell'art. 571 I° comma c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Come precisato soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.  
Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.  
Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".
2. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11.06.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).  
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.
3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.  
*In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).*
4. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel bando.
5. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, *(qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015).*

Se l'offerente è coniugato deve specificare il regime patrimoniale dei beni e, se in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e il LOTTO che si intende acquistare;
- il numero o altro dato identificativo del LOTTO;
- l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

6. All'offerta dovranno essere allegati:

- a pena di inefficacia dell'offerta, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- a pena di inefficacia dell'offerta, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione

tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- il documento comprovante l'eseguito pagamento del bollo di euro 16,00 a corredo della offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIBUNALE DI IVREA rge. 150/2021 al seguente IBAN IT21Q088330100200000004805 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "*TRIB. IVREA R.G.E 150/2021 versamento cauzione*" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le h. 12,00 del giorno 11.06.2024.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16.00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

**Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico all'IBAN del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione solo dopo la deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama anche al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di due giorni, dal 12.06.2024 al 14.06.2024 e terminerà alle ore 13,00 del 14.06.2024 (salvo auto estensione).**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di TRE ORE.

#### AGGIUDICAZIONE

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere

in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Preme precisare che se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, nell'ipotesi di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

La deliberazione finale sulle offerte avrà luogo il giorno successivo a quello di scadenza del termine della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

#### 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 SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo ed improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) nella misura prevista del 10% -20% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico.

Comprese in tale importo vi sono le spese ed i compensi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni di pregiudizio presenti alla data del trasferimento e che restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario (con restituzione delle eventuali somme pagate in eccedenza e non utilizzate o con possibilità, se necessario, di integrazione su semplice richiesta del delegato).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato firmerà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è gravata da mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui al contratto stipulato rogito notaio Antonio FORNI in Ivrea data 11.03.2019, Repertorio 121899 Racc. 65144 in base al quale è stata iscritta ipoteca presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 12.03.2019 reg. gen. 2030 e reg. part. 195.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano espressi sia l'ammontare del suo credito per capitale, rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) 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).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

Ai sensi dell'art. 41 IV comma, del D.lgs. n. 385 del 1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di profittare del mutuo fondiario dovrà pagare direttamente alla banca mutuante -nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, nel termine indicato dal professionista delegato in udienza- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese nel limite del prezzo di aggiudicazione; l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 12 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

\*\*\* \*\*

#### INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno, anche in relazione alla normativa edilizia, i beni al momento della consegna all'acquirente definitivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e /o trasferibilità del bene e di tutti i diritti e rapporti e contratti che li costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto e piaciuto" o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi per es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e sua eventuale integrazione ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese ed anticipazioni dovute al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese 4 in Ivrea e per le necessarie comunicazioni ed informazioni si invita a prendere contatti con l'avv. Lorena Meritano, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino, studio.dcpm@libero.it, tel. 011-4407808, mobile 338-6630031.

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione. La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di procedura produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

#### CUSTODIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono affidati in custodia al sottoscritto professionista delegato alla vendita, avv. Lorena Meritano con studio in Torino, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino e gli interessati hanno facoltà di contattare lo studio per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o anche previo contatto telefonico ai seguenti numeri telefonici 011-4407808 mobile 338-6630031 o inoltrando richieste al seguente indirizzo mail: [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it).

#### PUBBLICITA'

Come da ordinanza del GE del 10.06.2022 si dispone che pubblicità sia fatta:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto, della perizia in atti (comprese fotografie e planimetrie), di eventuali integrazioni nonché del virtual tour 360° ove realizzato sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it);
- c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.
- d) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), a cura di Astalegale.net S.p.A.

Il tutto come da provvedimento del GE del 10.06.2022

Torino/Ivrea 12.03.2024

Il professionista delegato  
(avv. Lorena Meritano)

