

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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 170/2024 + 180/2024, il professionista avvocato Ileana Mecacci, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 14.03.2025,

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

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Brandizzo, Via Gino Melano n. 11-13, unità immobiliare così composta:

Bene N° 1 - Appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina living, camera disimpegno e bagno collegato al piano secondo tramite scala interna e condominiale a sottotetto non abitabile e bagno (da trasformarsi in lavanderia), ubicato a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 11, piano 1-2;

Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 13, piano S1

L'autorimessa è di ampie dimensioni, con porta di accesso verso il corridoio comune dove sono situate le cantine. Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso. Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

oooOooo

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e

passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione, consuetudine, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

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

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione peritale.

COERENZE

BENE N° 1 - appartamento ubicato a Brandizzo (To) - Via Gino Melano, 11, piano 1-2, confina ad est con la via Melano, a sud con le unità immobiliari ai subalterni 8 e 9 e a ovest e nord con la via di accesso e manovra delle autorimesse.

BENE N° 2 - autorimessa ubicata a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 13, piano S1, confina a Nord con altre proprietà ai subalterni 13, 5 e 9, oltre al corridoio comune; ad est con il terrapieno, a sud con l'autorimessa di altra proprietà al sub. 15 e ad Ovest con la corsia a cielo aperto di manovra e accesso alle autorimesse.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti, al Catasto Fabbricati del Comune di Brandizzo (TO), appartamento censito al foglio 8 part. 2318 sub 7 cat. cat. A/2 autorimessa censita al foglio 8, part. 2318, sub. 14, cat. cat. C/6

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In merito alla regolarità edilizia il perito estimatore ha evidenziato quanto segue.

“L'Appartamento non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'alloggio al piano primo risulta regolare, al contrario nel sottotetto è stato realizzato un bagno in luogo della lavanderia. Occorrerà pertanto eliminare il wc e trasformare il locale in sola lavanderia.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brandizzo sono state trovate le seguenti pratiche:

30/06/2010 Richiesta Permesso di Costruire Pratica Edilizia n.57/10

02/07/2010 Comunicazione avvio del procedimento

12/07/2010 Protocollo n. 6922 Richiesta integrazione istanza dal Comune di Brandizzo

23/11/2010 Rilascio del Permesso di Costruire

20/12/2010 Comunicazione di inizio lavori

14/10/2011 Pratica edilizia 100/11 del comune di Brandizzo (Variante al PDC n.57/10). Accolta.

18/10/2011 Comunicazione di fine lavori

10/10/2011 Richiesta agibilità

11/11/2014 Dichiarazione di agibilità n. 57/10

oooOooo

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.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito il perito estimatore ha evidenziato quanto segue.

“I beni in oggetto fanno parte dell'area denominata CR.I Zona Residenziale parzialmente consolidata (art.36 NTA) Art. 36 - Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - CR.I 1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione diffusa di recente formazione, costituita prevalentemente da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche

specifiche. 2. Per queste zone il P.R.G.C. individua generalmente la possibilità di consentire ampliamenti o completamenti per il miglioramento della qualità edilizia degli immobili attraverso autorizzazioni o concessioni edilizie. 3. Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni: a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalle Tabelle normative o dai Quadri sinottici per la zona o l'area urbanistica. Per gli interventi del tipo RC, RE, AE e SE è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (incluse le volumetrie e le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985). Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della SUL residenziale esistente, fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq 230. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota di esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie indicati nei Quadri Sinottici, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte, nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi; Ogni qualvolta venga richiesta una concessione per interventi superiori alla ristrutturazione edilizia (con o senza cambio di destinazione d'uso), è fatto obbligo al richiedente di impegnarsi a dismettere gratuitamente i sedimi stradali pubblici o asserviti ad uso pubblico individuati dal PRGC, eventualmente ricadenti all'interno delle aree di proprietà su semplice richiesta del Comune. Tale impegno a dismettere, da considerare condizione essenziale per il rilascio del titolo abitativo, dovrà avvenire a mezzo di atto unilaterale d'obbligo successivamente al parere favorevole della Commissione Edilizia. b) al fine di migliorare la rete viaria e di realizzare aree a parcheggi lungo le suddette viabilità, sono individuate da specifica simbologia c/c le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano. In queste aree l'indice fondiario di superficie è incrementato di una percentuale del 20% o del 40% come meglio chiarito nel seguito. Gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma art. 49, L.R. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto. Per raggiungere gli obiettivi prefissati dal Piano, l'indice fondiario è incrementabile in relazione agli

effetti raggiunti dalla cessione gratuita dei sedimi stradali in progetto. Qualora l'intervento proposto consenta: - l'apertura contestuale di un tratto di strada compreso fra due strade esistenti ad asse parallelo, evitando così tratti stradali a fondo cieco, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 40%; - la cessione di un tratto di strada senza conseguire l'apertura contestuale, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 20%. Qualora non si intenda utilizzare il citato incremento di indice, tutti gli interventi previsti in Tabella normativa non sono soggetti al convenzionamento ex art. 49 L.R. 56/77;

c) è sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti sulla base dei seguenti criteri: - utilizzando le prescrizioni della L.R. 21/98 e s.m.i. se le dimensioni geometriche del sottotetto lo consentono; - sopraelevando la falda di copertura entro la sagoma limite definita dal precedente art.3, comma 18, al fine di consentire miglioramenti di livelli abitativi. In tal caso l'altezza all'imposta non potrà superare i 100 cm. Inoltre il titolo abilitativo è subordinato alla monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10mc. Tali innalzamenti, in caso di fronti su pubbliche vie, dovranno avvenire soltanto estendendo l'intervento all'intera copertura e verificando il raccordo e

la connessione con eventuali fabbricati in adiacenza. d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq. ogni 10 mc.) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 45 delle N.T.A. 4. Alcune aree urbanistiche o porzioni di esse appartenenti alla zona CR.I ricadono in settori classificati come classe IIIB "aree edificate a pericolosità geomorfologica elevata" e specificatamente come: - sottoclasse IIIB2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti - sottoclasse IIIB3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; da escludersi nuove unità abitative e completamenti; come classe IIIA "aree inedificate a pericolosità geomorfologica elevata, con divieto all'edificazione" e come sottoclasse IIIA1 "corrispondente alle fasce di rispetto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e del R.D. 523/1904; è

fatto divieto di nuovi insediamenti”, ai sensi della classificazione operata dall’indagine geologica in conformità alla circolare generale 7/LAP e della successiva “Nota tecnica esplicativa”. Per tali aree devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio prescritte al successivo art. 54, all’allegato tecnico AT.5.1 “Relazione geologico tecnica” di cui si riporta uno stralcio all’allegato 2 delle presenti N.T.A.”

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Il perito estimatore in merito ha rilevato quanto segue.

Nel regolamento condominiale non si rilevano particolari prescrizioni riguardanti l’immobile in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono liberi

oooOooo

L’aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell’esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.

oooOooo

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 154.440,00** = (Euro centocinquantaquattroquattrocentoquarantaquattromila);
- 2) Offerta minima: **Euro 115.830,00** = (Euro centoquindicimilaottocentotrenta);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.500,00 = (Euro duemilacinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **20 ottobre 2025 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **21 ottobre 2025**

ore 10.00

- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT10G 02008 01104 000107283192
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23 Ottobre 2025 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **24 Ottobre 2025 ore 10.00.**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato avv. Ileana Mecacci (telefono 349.6171629)

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

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

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

Se l'offerente è un soggetto extracomunitario allegare all'offerta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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

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

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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 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.

Si avvisa l'offerente che il file contenente l'offerta e restituito dal sistema non deve essere aperto né in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al gestore della gara telematica ed alla delegata.

L'offerente deve dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art 582 cpc; in difetto le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

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.

L'offerta se depositata oltre il termine stabilito, se contiene un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata, se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite, se non sottoscritta così come specificatamente sopra indicato, se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, se - in caso di offerta formulata da più persone - il presentatore non coincide con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/15, se - nel caso di offerta presentata per conto di soggetto_minorenne o interdetto o inabilitato - non vengono allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, se - nel caso di offerta presentata da società o altro ente - non viene allegata all'offerta copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, **nonché in tutti gli altri casi sopra specificati, oltre che nei casi indicati dalla normativa vigente, è inefficace e/o inammissibile** .

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 "Esec. Immob. RGE 170/2024 +182/2024 – avv. Mecacci – Trib. Ivrea", presso Unicredit Banca spa le cui coordinate IBAN sono: IT10G 02008 01104 000107283192. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. 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, entro le tempistiche stabilite, è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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) 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 21/10/2025 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 23/10/2025 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 24/10/2025 ore 10.00

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE RGE 170/2024 + 181/2024 – AV. MECACCI – TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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 precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE RGE 170/2024 + 181/2024 – AV. MECACCI – TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

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

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore 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 e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il 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, 15 Maggio 2025

Il professionista delegato

avvocato Ileana Mecacci