

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 184/2024, il professionista dottoressa Lucia Bertoldo, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 24.01.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Rivara (To), in corso Giuseppe Mazzini n.12. Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1: Appartamento (unità abitativa con cantina e balcone) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, piano S1-1-2.

Bene N° 2: Autorimessa (unità oggi comunicante con la cantina) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, piano S1.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Bene N° 1: Appartamento (unità abitativa con cantina e balcone) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, piano S1-1-2. L'unità abitativa posta nel complesso condominiale denominato "Belvedere 1" è composta da una sola cellula abitativa così distribuita: Piano Secondo: ingresso, ripostiglio, soggiorno/tinello, cucinino, servizio igienico, camera da letto, balcone; Piano Primo/Secondo: verso cortile interno, metà del balconcino accessibile da pianerottolo del vano scala immediatamente sottostante al piano dell'alloggio di cui sopra; Piano Seminterrato: cantina pertinenziale di fatto oggi accorpata e comunicante con il bene 2.

Bene N° 2: Autorimessa (unità oggi comunicante con la cantina) ubicata a Rivara (TO) – Corso Giuseppe Mazzini, 12 già 16/1, piano S1. L'autorimessa è posta al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale denominato "Belvedere 1", con accesso dalla rampa condominiale per poi giungere alla rampa di manovra condominiale comune.

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.

COERENZE

Bene N° 1: Si indicano di seguito le coerenze del bene n.1.

Coerenze generali appartamento: alloggio n. 6, vuoto su area condominiale, alloggio n. 8, vano scale con annessi.

Coerenze generali cantina: autorimessa L, corridoio comune, la cantina n. 14, il blocco autorimesse, l'area condominiale.

Coerenze generali balcone: altra porzione di balcone, il vano scale, altra unità immobiliare, vuoto su area condominiale.

Bene N° 2: Si indicano di seguito le coerenze del bene n.2.

Coerenze generali: autorimessa I, la cantina n. 15 di proprietà, il blocco autorimesse, l'area condominiale.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivara.

Il bene n.1 è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 29, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Piano 1, Rendita Catastale euro 253,06. Il bene n. 2 è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Particella 29, Sub. 25, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Piano S1, Rendita Catastale euro 67,55.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In merito alla situazione edilizia dei beni, si riporta quanto indicato dal perito geometra Giovanni Chiappino nella propria perizia, alla quale si rimanda, a pagina 16 e seguenti. *“Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si dà atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai titoli edilizi rinvenuti sono stati edificati successivamente al 01/09/1967. A seguito di domanda scritta rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara, presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state rinvenute e consegnate dal funzionario preposto le seguenti pratiche edilizie:*

☐ **Licenza edilizia n. 93/72 del 11 settembre 1972** per *“Costruzione di un fabbricato di civile abitazione a quattro piani fuori terra”*. Non sono stati forniti/reperiti i certificati di inizio e fine lavori.

☐ **Licenza edilizia n. 35/73 del 16 aprile 1973** per *“variante interna al 4° piano”*.

Con provvedimento del 30/07/1976 il fabbricato veniva dichiarato abitabile.

☐ **Concessione edilizia n. 79/77 del 19 dicembre 1977** per *“costruzione di basso fabbricato completamente interrato”*.

Con riferimento alle opere strutturali correlate alle succitate pratiche edilizie, occorre segnalare che presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente non sono stati rinvenuti dal funzionario preposto carteggi inerenti la Denuncia Strutturale, salvo il Collaudo Statico datato 11 maggio 1973 a firma dell'Ing. Bolatto. Dallo stesso Collaudo Statico, si apprende però che la Denuncia Strutturale è stata depositata presso il Genio Civile di Torino il 05 ottobre 1972 al n. 3159. Dal preliminare raffronto con gli elaborati grafici rinvenuti a corredo della Licenza n. 93/72 seppur caratterizzata da una sola pianta tipo e da una sola sezione oltre a non essere aggiornati secondo le puntuali prescrizioni tecniche contenute all'articolo 10-11-12-13-14 della suddetta licenza e lo stato dei luoghi, è possibile affermare che tutto sommato la distribuzione interna e le destinazioni d'uso dell'unità abitativa salvo lievissime carenze di rappresentazione e geometriche, corrispondono con quanto licenziato.

Per quanto concerne la cantina e l'autorimessa, si rilevano difformità interne consistenti nella demolizione del muro e porta di separazione tra i due locali, pertanto attualmente gli stessi risultano uniti a formare un sol corpo ad uso autorimessa. Occorre inoltre segnalare che la cantina (denominata n. 20 in atto n. 15), parrebbe avere una superficie più ampia rispetto a quanto autorizzato, rilevato che oggi ricomprende anche una superficie a suo tempo individuata come corridoio comune, oltre ad avere un differente accesso sempre dal corridoio comune. Va altresì aggiunto che anche le altezze interne dei locali seminterrato ove sono ubicati la cantina e l'autorimessa, differiscono in diminuzione dall'originaria licenza edilizia, ovvero da 2,90 m. a 2,48 m. circa. Infine si dà atto che non sono stati eseguiti accertamenti plano-volumetrici sull'intero edificio condominiale e sulle

partì comuni. Ciò detto, le opere minori riguardanti l'abbattimento del muro tra cantina e autorimessa e altre inesattezze, salvo più precise verifiche e nel rispetto delle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, potranno essere precisate/regolarizzate, mediante l'approntamento di Comunicazione di Inizio attività e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art. 13) s.m.i. Lo scrivente puntualizza e ricorda comunque, che per procedere alla Sanatoria Edilizia, la normativa vigente richiede la conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente sia alla data della richiesta di Sanatoria che alla data della realizzazione delle opere ritenute difformi; periodo temporale che lo scrivente non è in alcun modo in grado di definire con esattezza in quanto personalmente estraneo ai luoghi ed ai fatti. E' consigliabile che detta domanda edilizia in sanatoria, venga concordata preventivamente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Rivara. La stessa dovrà essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria come peraltro dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra descritto. Il presunto costo per approntare la pratica edilizia in sanatoria sopra citata, compresi i diritti inerenti e l'oblazione da versare al Comune di Rivara si aggira approssimativamente in € 2.800,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti oggi non determinabili e quantificabili, mentre nel caso di messa in ripristino del muro interno dovuta a fattori di sicurezza i presunti costi si ipotizzano non superiori ad € 2.500,00. Per quanto concerne eventuali altre difformità anche di carattere comune e che coinvolgono i parametri di altezza, volume, superfici coperte e di ubicazione sul lotto ecc. ecc., in considerazione del contesto in cui è ubicato il complesso edilizio e l'estensione dello stesso, non è possibile in questa fase verificare e dichiarare con estrema certezza se sussistano ulteriori difformità e se siano effettivamente sanabili ed i relativi costi, ciò unicamente fattibile per opera di un accurato e puntuale rilievo metrico dei luoghi a cui dovrà seguire giusta restituzione grafica associata allo svolgimento di ricerche tecniche e complesse analisi e conteggi per verificare il pieno rispetto dei parametri urbanistici e civilistici che disciplinavano e disciplinano gli interventi in detta area urbanistica."

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Rivara individua tutto il compendio immobiliare in argomento in zona "RE" – area a capacità insediativa esaurita (art. 23 N.T.A.). Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti si rimanda a quanto puntualmente indicato sul

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Nel trasferimento del Lotto Unico devono ritenersi ricomprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale denominato "Condominio Belvedere 1" (locali, spazi, impianti e servizi) compendianti le porzioni immobiliari di cui al Lotto Unico tali per legge, uso, regolamento. Sono presenti, pertanto, vincoli od oneri condominiali. Il Condominio è regolamentato dal Regolamento di Condominio depositato a rogito Notaio Carlo Vicario del 15.12.1973, repertorio 105910.

Ai sensi art. 63 disp. Att. cc. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente.

Per maggiori dettagli vedasi l'elaborato peritale a firma del geometra Giovanni Chiappino

Sul Lotto Unico insistono le formalità indicate nella perizia di stima del geometra Giovanni Chiappino a cui si rimanda.

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare abitativa (bene n.1) risulta provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché i cui alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. avente codice identificativo n. 2019 112691 0410 del 05/06/2019 e classe energetica "F", indice di prestazione energetica 184,74 KWh/m2 annuo.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 26.656,00** (Euro ventiseimila seicentocinquanta sei/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 19.992,00** (Euro diciannovemila novecento novantadue/00);

- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 16.03.2026 alle ore 13.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **17.03.2026 alle ore 10,00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 48 Y 02008 30545 000107300898**. Conto corrente intestato a:
Esec. Imm.re R.G. 184/2024 Trib di Ivrea;
- 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: 19.03.2026 alle ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 20.03.2026 alle ore 13.00

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 dottoressa Lucia Bertoldo (telefono 0125 424825; mail: info@bellassaibertoldo.it).

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 minorenni 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

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, presso Unicredit SpA, Agenzia di Ivrea, le cui coordinate IBAN sono: IT 48 Y 02008 30545

000107300898. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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) 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 17.03.2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 19.03.2026 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 20.03.2026 ore 13,00.

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 N. 184/2024 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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 184/2024 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., 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 prestabili 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 a IFIR PIEMONTE Istituto Vendite Giudiziarie Srl, telefono 011/4731714, mail: immobiliari@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare il 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 e www.subito.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, 16 dicembre 2025.

Il professionista delegato

D.ssa Lucia Bertoldo

