

avv. Adele Teresa PASSARELLI
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)
Tel: 011.33.29.675
Cell.: 329.70.35.141
mail: legale@studiopassarelli.com
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Adele Teresa Passarelli, delegata per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare **RGE 276/2023**, G.E. Dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza comunicata in data 08.07.2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' NEL COMUNE DI CASTELLAMONTE (TO), vicolo Bertinatti 3:

Porzione di fabbricato multipiano in linea di vecchio impianto, adibito a civile abitazione da terra a tetto ed elevato a tre piani fuori terra (oltre sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata), collegati mediante scala esterna dal PT al P1 e scale interne a chiocciola e a una rampa con gradini sfalsati (marinara). La porzione di fabbricato è composta di:

- piano terreno (1° f.t.), unico locale adibito a soggiorno e angolo cottura, al suo interno scala a chiocciola, con antistante portico al cui interno è sita la scala di accesso al piano primo, un vano tecnico contenente caldaia e contatori utenze; il tutto con cortile annesso a sud, in parte di uso esclusivo e in parte soggetto a transito a favore di terzi, mentre a nord è posto un sito per lo stillicidio;
- piano primo (2° f.t.), una camera e un bagno, al suo interno scala a una rampa con gradini sfalsati; con antistante loggia;
- piano secondo (3° f.t.), una camera con antistante loggia; attraverso la quale si accede mediante piccolo passaggio al sottotetto come summenzionato.

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: il tutto formante un solo corpo alle coerenze di: vicolo Bertinatti, particelle 191-192-640-195-194 stesso Foglio 6.

Dati Catastali: L'immobile è censito al CF, Foglio 6, particelle 195-193 graffate, sub 2, classe 2, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita euro 164,49.

La porzione di fabbricato, formante unico corpo adiacente a altri edifici, è entrostante a terreno distinto

in CT, Foglio 6, particella 193, ente urbano di 138 mq.

L'immobile viene venduto facendosi espresso riferimento all'atto di provenienza del notaio Bruno Vincenzo di Castellamonte del 21.06.2007 rep. 120081/46507, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 28.06.2007 ai nn. 6302/4192.

Si precisa che la proprietà dei beni oggetto della presente vendita è pervenuta ai danti causa degli esegutati in parte in forza di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 16.04.2009 ai nn. 2874/2062 (dichiarazione di successione registrata a Cuornè in data 06.06.2007 al n. 8/546/7) e relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 28.06.2007 ai nn. 6301/4191, in parte in forza di precedente successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data a in data 31.12.2003 ai nn. 11184/8497 (dichiarazione di successione registrata a Cuornè in data 24.11.2003 al n. 86/522). Si segnala che rispetto a quest'ultima, comunque anteriore al ventennio, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità e dunque è incompleta la continuità delle trascrizioni, che tuttavia potrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE EDILIZIA

In relazione alla normativa edilizia e catastale, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU geom. Fabrizio Giorio) risulta quanto segue:

- regolarità catastale: esiste coerenza soggettiva in quanto i dati relativi agli intestatari riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari. Esiste coerenza oggettiva esclusivamente per quanto riguarda i sopracitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati, che corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione. Non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto. Essa non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto: non è raffigurata la scala a chiocciola interna all'edificio che collega il piano terreno al primo; il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato il tramezzo rappresentato in giallo; al piano secondo non è stata rappresentata correttamente la scala di accesso dal piano inferiore; non è stato rappresentato il sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata. E' pertanto necessaria la redazione di una variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, con un costo pari a circa euro 800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali;
- è stata riscontrata una scrittura privata mediante l'accesso agli atti eseguito presso gli archivi comunali. Con tale scrittura gli esegutati e terzi confinanti a ovest del bene oggetto di pignoramento, concordavano l'eliminazione della stessa e della relativa servitù di passaggio a favore di detti confinanti. La scrittura non risulta trascritta.
- l'immobile non è agibile, in quanto nessuna delle tre scale di accesso dal p.t. ai piani superiori, poste nell'edificio, rispetta le norme di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 sul superamento delle barriere architettoniche in relazione alla ristrutturazione di unità unifamiliare. A tal proposito risulta necessaria l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato di funzionalità sia per l'accesso ai piani, sia per l'adeguamento degli impianti tecnici, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 2009. Detti costi sono stati considerati in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario. Relativamente al manto di copertura sono state riscontrate delle infiltrazioni di acqua meteorica,

pertanto saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria per la revisione del manto di copertura.

- in loco non esiste più la scala comune citata nell'atto di provenienza in capo agli esecutati (ove in particolare viene dato atto e si precisa che la scala esterna che collega il p.t. con il p.1° è comune con la proprietà confinante al lato ovest. La stessa è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esecutati;

- non esistono vincoli e/o oneri come censo, livello o uso civico, come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G.;

- dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Castellamonte e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegati 20÷23), si evince che la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è inserita in area residenziale identificata come Centro Storico (CS). Le prescrizioni sono definite dall'art. 26 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso Comune. Carattere dell'area Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto. Nell'ambito del Centro Storico tutti gli interventi devono tendere alla [...] Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio [...]. Tipi di intervento: REB - ristrutturazione edilizia di tipo B. Usi del suolo ALC - aree libere a cortile; ALV - aree libere a verde/giardino; EPC - edifici parzialmente compromessi da interventi non conformi ai caratteri tipologici tradizionali Destinazioni d'uso Ammesse Ex Art 6 Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio- assistenziale (h1), servizio pubblico (sf). Limitazioni di natura urbanistica o edilizia derivano dall'art. 26 delle N.T.A.. Prescrizioni Idro-Geologiche Classe IIB - classe IIB - art.15 (Cfr. Allegato 22). IIB fondovalle alluvionale. Comprende le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.

- regolarità edilizia: dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i titoli abilitativi di cui infra. La costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita agli esecutati. Titoli autorizzativi: Nulla Osta, rilasciato il 17.02.1954 a seguito di istanza depositata alla stessa data al protocollo 9 per l'esecuzione di muretto di cinta lungo il confine della proprietà e confinante il vicolo bertinatti. Non sono presenti elaborati grafici.; Nulla Osta, rilasciato il 10.09.1963 al protocollo 119, a seguito di istanza depositata alla data del 24.07.1963 per l'esecuzione di alcuni lavori di restauro al fabbricato ad uso abitazione familiare. Non sono presenti elaborati grafici. Il Nulla Osta viene rilasciato

fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto del Regolamento Edilizio; D.I.A. (pratica 208/2007) protocollo 12676 depositata il 10.07.2007, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria; D.I.A. (pratica 51/2009) protocollo 3895 depositata il 26.02.2009, per l'esecuzione di opere di variante alla D.I.A. protocollo 12676 depositata il 10.07.200. Non esiste il certificato di agibilità: durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte non è stato rinvenuto detto certificato. In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il CTU constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. In particolare, per ciò che riguarda l'edificio principale, in considerazione del fatto che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967), non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità. Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi successivi relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, emergono le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie: esternamente al fabbricato sono presenti, collocati sulla porzione di corte esclusiva, un box in lamiera e una struttura metallica realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi; al piano terreno, internamente, è stata posizionata una scala a chiocciola in difformità dagli atti autorizzativi posti in essere: essa è stata realizzata praticando un foro di forma quadrata sull'orizzontamento tra il piano terreno e il primo, non è conforme alla L. 13/89 e al D.M. 236/89; al piano terreno, esternamente, sono stati realizzati un vano tecnico in difformità, una scala di accesso al piano primo in difformità da quella prevista (i gradini hanno pedata di cm 20) e, soprattutto, in difformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 (le rampe scale devono avere larghezza minima di cm 80 e gradini con pedata minima di cm 25); precisazione: le scale presenti non sono conformi alle normative vigenti e pertanto l'accesso al piano primo risulta inagibile; il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato un tramezzo; in conseguenza non è stata realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala; al piano secondo la scala è stata realizzata con dimensioni maggiori con l'esecuzione di un foro sull'orizzontamento posto tra i piani primo e secondo. In termini generali si sono riscontrate difformità nelle altezze misurate rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici - misurate 2.35-2.37-2.39 anziché 2.40 mt.

- regolarizzazioni amministrative: per quanto riguarda l'esecuzione dei fori di passaggio delle scale, realizzati negli orizzontamenti in cemento armato posti tra i vari piani, non è stata riscontrata alcuna documentazione relativa al deposito del progetto delle strutture in cemento armato. Pertanto sarà necessario proporre opportuna istanza di sanatoria di dette opere strutturali ai sensi delle normative vigenti. Tali difformità, visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

- regolarizzazioni con opere da eseguire: esternamente al fabbricato devono essere rimossi il box in lamiera, la struttura metallica e gli annessi manufatti realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi. Per il ripristino della funzionalità e agibilità dell'edificio è necessario demolire e ricostruire la scala

esterna a due rampe, così come prevista nella D.I.A. protocollo 3895 depositata il 26.02.2009 e in conformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89. Devono essere ripristinate le altezze interne in conformità a quelle indicate sugli elaborati tecnici pari a mt 2.40. Al piano primo deve essere realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala;

- per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi necessari i costi ammontano approssimativamente a euro 4.000,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie. Per quanto riguarda le opere da eseguire, summenzionate, i relativi costi ammontano approssimativamente a euro 10.000,00. Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico;
- dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E..

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, 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..

OCCUPAZIONE-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile deve ritenersi libero ai fini della vendita e verrà consegnato all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Prezzo base della vendita: euro 20.425,00 (ventimilaquattrocentoventicinque/00).
- 2) Offerta minima: euro 15.318,75 (quindicimilatrecentodiciotto/75).
- 3) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 12.00 del giorno 20.01.2026.
- 4) Udienda di apertura delle buste: il giorno 21.01.2026 alle ore 10.00.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo nella medesima giornata del 21.01.2026 successivamente all'apertura buste.

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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Adele Teresa Passarelli (telefono 011.33.29.675-email: legale@studiopassarelli.).

Chi può partecipare.

A norma dell'art. 571 comma 1 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale.

L'offerta dovrà essere redatta come segue:

Persone fisiche: l'offerta deve essere sottoscritta, a norma dell'art. 571 c.p.c., personalmente dall'offerente o dal procuratore legale. Indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale,

stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), residenza, recapito telefonico e/o email dell'offerente.

Minori: in caso di offerta in nome e per conto di un minore, nella busta dovrà essere inserita copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Società o altri enti: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. Indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, recapito telefonico e/o email.

In ogni caso, allegare inoltre all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale sia dell'offerente sia, ove ricorra il caso, del procuratore legale; in caso di società: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente.

Luogo delle operazioni di vendita.

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura dell'avv. Adele Teresa Passarelli in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Presentazione delle offerte.

L'offerta di acquisto in busta chiusa dovrà essere, a pena di inammissibilità, depositata al professionista delegato alla vendita Avv. Adele Teresa Passarelli in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Contenuto dell'offerta e cauzione.

La busta chiusa dovrà recare al suo esterno unicamente il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Il delegato o suo incaricato provvederà ad annotare il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere soggetto diverso dall'offerente).

Dovrà contenere al suo interno:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMMOB. 276/2023", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- offerta di acquisto, da redigersi in bollo da euro 16,00 ogni quattro pagine o frazioni di quattro pagine, con indicazione del lotto che si intende acquistare, del prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima), nonché il numero di registro generale della procedura esecutiva (RGE) ed i termini e le modalità di versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il predetto prezzo base (offerta minima) o se l'offerente non presta la

cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita, in misura inferiore ad un decimo del prezzo proposto.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente ad istanza di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato provvederà alla assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art 588 c.p.c..

Nella ipotesi in cui siano state presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti presenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione a favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art 588 c.p.c..

Le offerte in aumento in caso di gara non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero). Il tempo massimo tra un'offerta e l'altra è di un minuto.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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).

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 sul conto corrente della 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 corrente della procedura.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 di pregiudizio 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.

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 custodi all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) con uffici in Torino, strada Settimo n. 399/15 (sito web: www.torino.astagiudiziaria.com, tel. 011.473.17.14, indirizzo e-mail: ivgtorino@astagiudiziaria.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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, 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore e di eventuali terzi, sia:

- a) pubblicato integralmente e con l'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. A tale incombenza è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale gestore delle vendite telematiche;
- b) almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- c) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- d) mediante affissione di un avviso in Comune;
- e) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste in data **21.01.2026 ore 10.00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4, al fine di esaminare le offerte pervenute e dare i provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 1 ottobre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli