

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 39/2025, il professionista avvocato Katia FAUSTINI con studio in Ivrea (TO), Via G. di Vittorio n. 4 – C.F. FSTKTA77D55E379B (tel. 0125/854053, pec: avvfaustini@pec.it), delegato dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega in data 17/10/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Casalborgone (TO), Strada Val Caramellini n.6 (Strada Foei n.6)

BENE N.1

Trattasi di porzione di un fabbricato a due piani f.t. oltre un piano interrato che comprende: al piano interrato ripostiglio, cantina, sgombero disimpegno, con pavimento piastrellato e pareti imbiancate; sulle pareti perimetrali è presente molta umidità e sul pavimento è presente molta acqua proveniente dal terreno circostante.

Al piano terreno, soggiorno nel quale è stato realizzato un disimpegno verso la cucina, altro disimpegno, bagno e camera; il tutto piastrellato con pareti imbiancate. Nel bagno e camera è presente molta umidità sulle pareti. I serramenti sono in legno con ante, l'altezza è di metri 2,70; esiste anche un porticato chiuso con vetrata che è di dimensioni superiori a quelle indicate nella sanatoria, non presente nella planimetria catastale.

Al piano secondo con accesso da scala che parte dal soggiorno del piano terreno, soppalco dal quale si accede all'alloggio composto da disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, studio, ripostiglio, soggiorno e cucina, con pavimento in legno, tranne che quello del bagno che è in piastrelle, con solaio lungo la pendenza del tetto rivestito in legno. L'alloggio ha un'altezza media di 4,00 metri. Nella parte dell'alloggio verso la proprietà confinante ci sono dei problemi nella copertura, che in caso di forte pioggia, creano delle infiltrazioni nell'alloggio stesso.

Il riscaldamento non è funzionante e nell'alloggio al piano primo, vengono utilizzate delle stufette.

Dati catastali: l'immobile è Censito al NCEU al foglio 17, Particella 236, Sub 3, Strada Foei n.6, Piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale 340 metri quadrati, Rendita Euro 1359,57.

A catasto terreni il fabbricato BENE 1 insiste sulla particella 236 del foglio 17.

Si precisa che sulla visura catastale è indicata la Strada Valcaramellini n.6, mentre risulterebbe a livello Comunale Strada Foei n. 6.

Valore di stima: € 181.110,00 (centoottantunomilacentodieci/00).

Coerenze: il Fabbricato BENE 1, Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a tre lati, F. 17 n. 229. F. 17 n. 236 sub. 4 strada Val Caramellini n. 6 (Strada Foei n.6), piano T, categoria C/6, classe 2, mq.85, 339, RC. €. 188,76; in unico corpo.

Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento.

BENE N.2

Locale al piano seminterrato licenziato come autorimessa ma adibito a cucina e dispensa con la realizzazione di divisori interni, piastrellato con pareti imbiancate. Altezza 2,65. Non in buono stato di conservazione e manutenzione, sono presenti delle infiltrazioni copiose di acqua dalle pareti perimetrali.

Il tutto non in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali: Garage ubicato a Casalborgone (TO), censito al NCEU al foglio 17, Particella 236, Sub 4, Strada Foei n.6, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 85 mq, superficie catastale 90 metri quadrati, Rendita Euro 188,76.

Valore di stima del bene: € 40.215,00 (quarantamiladuecentoquindici/00)

Coerenze: il garage ha le seguenti coerenze: Area comune F.17 n. 236 sub. 1 a quattro lati.

Il terreno mappale 236 sub. 1 del F. 17 è il (B.C.N.C.) bene comune non censibile degli immobili al catasto fabbricati identificati con i sub. 3 e 4 e quindi pertinenza esclusiva dei soli immobili

pignorati, non ha a catasto terreni un identificativo autonomo ma risulta sempre mappale 236; essendo un B.C.N.C. agli immobili pignorati in caso di vendita è parte integrante di tali immobili, non necessita di autonomo pignoramento.

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.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'autorimessa adibita a cucina – dispensa non è sanabile e deve essere utilizzata esclusivamente come autorimessa.

Il portico esterno, che in sanatoria era di ridotte dimensioni ed aperto, attualmente ampliato e chiuso con vetrate, può essere ammesso come ampliamento del 20% una tantum, quindi sanabile ma esclusivamente se vengano effettuati gli interventi necessari per il riassetto a seguito del vincolo idrogeologico.

Questi interventi di riassetto, non eseguiti in sede di tale ampliamento, difficilmente saranno eseguibili senza demolire tale ampliamento, andranno comunque autorizzati dall'Ente Pubblico, avranno un costo molto elevato e quindi si consiglia di demolire tale manufatto e riportare il portico aperto e delle dimensioni indicate nella sanatoria.

La stima è da considerarsi comprensiva del valore del terreno pertinenziale, ed è già stata considerata una riduzione del 15% del valore stimato a seguito delle irregolarità edilizie ed alle infiltrazioni di acqua presenti nell'immobile.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Da un controllo presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

Il fabbricato è di vecchia costruzione anteriore al 1967.

Esiste permesso di costruire in Sanatoria in data 16/08/2005 n. 5/2005.

Ci sono delle opere non conformi alla sanatoria presentata ovvero, l'autorimessa è più alta rispetto a quanto indicato in sanatoria, è stata adibita a cucina e dispensa, è da ripristinare come unico locale adibito ad autorimessa e sono da risolvere le infiltrazioni di acqua provenienti dalle pareti esterne.

Esiste esternamente una tettoia realizzata con struttura in legno fissata a terra con viti che, quindi, può essere considerata amovibile.

Per quanto riguarda la parte abitativa ci sono delle suddivisioni interne variate rispetto alla sanatoria presentata, comunque sanabili. Per quanto riguarda il portico esterno all'abitazione, che è stato chiuso con vetrate e realizzato con dimensioni superiori a quelle indicate nella pratica di sanatoria, sarà da ridimensionare in base a quanto sanato e andrà lasciato aperto.

Occorrerà presentare una sanatoria per le suddivisioni interne variate con un costo per il comune di €. 2.000,00, la variazione catastale con l'inserimento del portico ridimensionato in base alla sanatoria precedente e le variazioni interne, con un costo comprensivo del tecnico che eseguirà la pratica di €. 2.500,00 oltre Iva ed oneri di legge.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica rilevata nel Piano Regolatore Generale Comunale (variante parziale n.3) è "ZONA AGRICOLA - AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO classe IIIb2a".

Nella ZONA AGRICOLA dal piano regolatore generale, sulla CONSERVAZIONE FABBRICATI ESISTENTI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI è previsto:

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli, o non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la destinazione d'uso residenziale, e quella compatibile con la residenza, come descritto nel capo A dell'art. 12 bis delle presenti norme. E' ammesso un aumento del 20% "una tantum" della SUL (superficie utile lorda) residenziale in atto, fino ad un massimo di 80 mq. Art. 12 bis capo A.

DESTINAZIONI D'USO

Residenze di civile abitazione, abitazioni civili e rurali, residenze per particolari utenze, (studenti, anziani, ecc.), sono inclusi nella residenza gli spazi legati da vincolo di pertinenzialità quali box cantine, soffitte, locali deposito e le attrezzature di uso comune. Sono compatibili con la residenza,

le seguenti specifiche attività, con le relative limitazioni, attività commerciali al minuto per complessivi mq 150 di vendita, attività ricettive, pubblici esercizi, attività per la ristorazione e/o il tempo libero con un massimo di mq. 150 aperti al pubblico, servizi di interesse pubblico, e uffici pubblici e privati e servizi alle persone ed alle imprese.

AREE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (classe IIb2a) Classe IIb Settori di territorio edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. La Classe IIb2a, comprende le aree urbanizzate collinari ubicate in corrispondenza o prossime a settori di versante caratterizzati da elevata acclività e potenzialmente soggette a fenomeno di dissesto.

Sulla base di quanto indicato dalla Circolare Regionale //LAP del 06/05/96 le aree individuate come Classe IIb2a, indicano quelle porzioni di territorio che a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e completamento.

INTERVENTI DI RIASETTO NEI VERSANTI COLLINARI

Tenuto conto che le porzioni collinari individuate nella Classe IIb2a sono sempre di estensione limitata, viene proposto un crono programma generale che dovrà essere approfondito e dettagliato nella fase di studio progettuale e nei relativi elaborati.

Eventuale revisione nel dettaglio dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le aree ricadenti in Classe IIb2a, si può ipotizzare che gli interventi di riassetto possano essere realizzati anche da privati, purché l'approvazione del progetto e il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che viene posto in vendita in un unico lotto, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dal Professionista delegato a seguito di aggiudicazione e di emissione del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato in perizia:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta Servizio di

Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 5 giugno 2009 reg. gen./part. 25121/4933

- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 3 marzo 2025 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 20 marzo 2025 reg. gen./part. 11178/8365.
- Quanto alla Costituzione di fondo patrimoniale in data 20 ottobre 2009, trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2, reg. gen. 44926/28695, il Professionista delegato non potrà provvedere alla cancellazione della stessa.

Su tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita non esistono servitù diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la certificazione energetica, il costo per la pratica sarà di Euro 400,00 oltre Iva e oneri di legge.

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, salvo espressa rinuncia da parte dell'aggiudicatario alla liberazione.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: Euro 165.993,75 = (Euro centosesantacinquemilanovecentonovantatre/75);
- 2) Offerta minima: Euro 124.495,31 = (Euro centoventiquattromilaquattrocentonovantacinque/31);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00 = (Euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 10 marzo 2026 ore 12.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 11 marzo 2026 ore 12.00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT47C0200830545000107371888;
- 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: 13 marzo 2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 16 marzo 2026 ore 12.00.

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. Katia Faustini (telefono 3405456787 – 0125.854053).

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 proprio studio, giusta autorizzazione del GE, sito in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c. 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, Corso Cavour n.c.30, le cui coordinate IBAN sono: IT47C0200830545000107371888. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.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 11 marzo 2026 alle ore 12.00 e terminerà il giorno 13 marzo 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 16 marzo 2026 ore 12.00.

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 R.G.E 39/2025 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 pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi disposto un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'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 R.G.E 39/2025 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 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. Katia FAUSTINI, telefono 3405456787 – 0125.854053. 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 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 lo studio del Professionista Delegato Avv. Katia Faustini in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c.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, 1 dicembre 2025

Il professionista delegato
avvocato Katia FAUSTINI