

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

TERZO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 60/2024**, il professionista Avvocato Claudia Fondacaro, delegato dal G.E. Dottor Augusto Salustri con provvedimento di nomina del 26.11.2024, di cui all'ordinanza di delega del 25.10.2024, visto l'esito del tentativo di vendita del 08.07.2025,

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

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Piverone (TO) in Via Roma n. 4

L'unità immobiliare risulta così composta:

Fabbricato ad uso civile abitazione in centro storico, edificata in data antecedente al 1942 e sviluppata su tre piani fuori terra, di cui ultimo mansardato. L'ingresso avviene tramite accesso pedonale al civico n. 4 di Via Roma, non vi sono accessi carrai all'immobile.

L'unità immobiliare è sviluppata su tre piani con ingresso al piano terreno, formato da due locali, collegamento tramite scala interna ai due locali, con servizio igienico del piano primo ed un locale unico al piano secondo.

La perizia di stima redatta dall'esperto incaricato Geom. Massimo Dardino, ha rilevato che l'unità immobiliare in oggetto è ultimata ed abitabile.

Tutti gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento, dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione e verificarne la funzionalità, risultano realizzati sottotraccia.

Si rende edotto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, che l'esperto incaricato alla perizia di stima non è stato in grado di reperire le dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti dell'immobile in oggetto, dando atto che il prezzo stimato ha tenuto debito conto di tali risultanze.

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà in forza del seguente atto:

- Atto del 13/02/2006 Pubblico ufficiale PRESBITERO UGO Sede CUORGNE' (TO)
Repertorio n. 38664 - compravendita nota presentata con modello unico n. 1091.1/2006 reparto
PI di IVREA in atti dal 20/02/2006, con il quale -----, vendeva la piena proprietà dell'unità
immobiliare sita in Piverone (TO) Via Roma n. 4, così censita al Catasto Fabbricati: abitazione di
tipo civile al Foglio 14, particella 219.

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

L'immobile ha accesso pedonale da Via Roma al civico n. 4, mentre risulta privo di accesso
carraio e di spazi esterni di pertinenza. La via su cui insiste l'accesso all'immobile è una strada di
borgata a senso unico priva di marciapiedi o passaggi pedonali.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di **Piverone, Foglio 14, Particella 219 Sub / in Via Roma n.
4, Piani T - 1 - 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale Euro
174,30.**

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Difformità edilizie di carattere comunale e catastale.

Sulla base dell'accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Piverone,
l'esperto incaricato alle operazioni di stima, Geom. Massimo Dardino, ha riscontrato che non vi

sono autorizzazioni edilizie di nessuna tipologia, il che è coerente con l'ipotesi che il fabbricato sia stato costruito in data ante '67 (prima dell'obbligo di redazione di pratiche edilizie per l'edificazione di immobili), pertanto l'unico riferimento inerente lo stato legittimo dell'immobile in oggetto è l'accatastamento presentato in data 17/03/1992.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terreno la muratura che separa i due locali, come da scheda catastale, risulta assente ad eccezione di due piglie, sarà pertanto necessario verificare l'integrità strutturale dell'immobile in quanto, per quanto è possibile vedere dall'elaborato catastale e dal tipo di immobile, la muratura in questione risulterebbe portante. Nel locale indicato come cucina non sono stati rinvenuti arredi o impianti "a vista" che ne indicassero l'esistenza, non è stato però possibile verificare l'eventuale predisposizione degli impianti realizzati sottotraccia a causa della presenza di una controparete in legno. Dell'altro locale non è indicata la destinazione urbanistica. Si segnala anche l'esistenza di un gradino sulla porta d'ingresso in quanto il pavimento della cucina risulta più basso del piano strada e quasi certamente privo di vespaio aerato in quanto non vi sono bocchette di aerazione.

- Al piano primo raggiungibile tramite scala interna leggermente difforme in quanto la conformazione dei gradini risulta diversa, si è riscontrata la presenza di un gradino non rappresentato per entrare nella camera ed uno per entrare nel bagno oltre a due gradini in corrispondenza della porta-finestra della camera per accedere al balcone. Il locale indicato come disimpegno è stato diviso in due vani da una muratura, il vano più esterno è stato adibito a cucinino (nel quale si segnala la presenza di bombola gpl e quindi della possibile mancanza degli impianti necessari) mentre la porzione rivolta verso l'interno o vano scala dell'immobile è stata annessa al bagno ma, a causa della mancanza delle porte interne, non è chiaro se questo vano dovesse far parte del bagno o se ne dovesse costituire l'antibagno. Si fa notare infine l'assenza della scala esterna che avrebbe dovuto collegare il balcone del piano primo a quello del piano secondo (fungendo anche da unico accesso al piano secondo) e la presenza di una scala interna a chiocciola, posta nell'angolo Sud-Ovest dell'immobile, che collega la camera del piano primo con il piano secondo, si segnala quindi la necessità di eseguire delle verifiche strutturali per la nuova scala e il relativo foro del solaio. L'altezza netta del piano risulta differente rispetto a quella indicata nella planimetria catastale.

- Al piano secondo, come già segnalato nel piano primo, vi sono le difformità relative alle scale d'accesso, è stata inoltre riscontrata l'assenza del pilastro che nella planimetria catastale era sito all'incirca nel centro della stanza ed è presente una finestra da tetto non segnata nella planimetria catastale, sarà pertanto necessario eseguire delle verifiche strutturali anche per questo piano. Non è chiaro se si tratta di un sottotetto abitabile o non abitabile in quanto non vi è riportata la destinazione.

Le perizia di stima rileva che, alla luce di quanto emerso dal sopralluogo e sopraesposto, per regolarizzare l'immobile sarà necessario redigere una pratica comunale in sanatoria (probabilmente una SCIA, ma se ne potrà essere sicuri solo a seguito di un rilievo più approfondito) comprensiva delle dovute verifiche strutturali, verificare l'esistenza di eventuali impianti sottotraccia e la loro funzionalità, redigere nuovo accatastamento dell'unità immobiliare.

Il costo per redigere la Scia comprensiva di oneri è di circa € 2.000/00 + I.V.A. di Legge e Cassa, per poter procedere con la sanatoria oltre alle sanzioni minime di € 1.032/00 per difformità interne + € 1.032/00 per difformità esterne, da valutare con l'ufficio tecnico comunale al momento della redazione della pratica.

Il costo per eseguire le verifiche strutturali e redigere la relativa "denuncia tardiva di lavori strutturali" è di circa € 1.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa.

Il costo per redigere il nuovo accatastamento dell'unità immobiliare è di circa € 500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa comprensive di diritti catastali.

Nelle pratiche sopraelencate dovranno inoltre esser effettuate le verifiche di un'adeguata superficie aero illuminante ed eventuali adeguamenti come da legge 13/89 (barriere architettoniche) con possibili costi e modifiche non stimabili attualmente.

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

L'immobile nel PRG è inserito in "INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE" Zona Omogenea A1 art. 29 delle NTA del Comune di Piverone (Agglomerati urbani o unità Urbanistico edilizie che rivestono carattere storico artistico, ambientale o documentario,

costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale, incluse le aree limitrofe e connettive di valore complementare).

Dalla perizia di stima allegata al presente avviso, il fabbricato, come confermato dall'ufficio tecnico del Comune di Piverone, risulta gravato da Vincolo Paesaggistico ai sensi art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42 e s.m.i.. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago di Viverone e della Serra Morenica di Ivrea - Decreti Ministeriali 1/08/1985 "Galassini".

Non sono state reperite documentazioni inerenti servitù gravanti sul bene pignorato.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I beni risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

1. Iscrizione **ipoteca volontaria** registro generale n. 1457 registro particolare n. 250 del 17/2/2006 di euro 120.000,00 a favore di ----- contro ----- in virtù di atto per notar Ugo Presbitero di Cuorgnè del 13/2/2006 repertorio n. 38665. Mutuo fondiario di euro 60.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Piverone, alla Via Roma n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 219 natura A3 di 4,5 vani al piano T1-2.
2. Trascrizione **verbale di pignoramento immobiliare** registro generale n. 7764 registro particolare n. 6495 del 9/12/2014 a favore di -----, contro ----- in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 17/11/2014 repertorio n. 6337. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Piverone (TO), alla Via Roma n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 219 natura A3 di 4,5 vani.
3. Trascrizione **verbale di pignoramento immobiliare** dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 22/03/2024 rep. n. 1675/2024, trascritto il 10/04/2024 ai numeri 2866/2414 a favore di -----, contro -----. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Piverone (TO), alla Via Roma n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 219 natura A3 di 4,5 vani.

Con riferimento alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili registro generale n. 7764 registro particolare n. 6495 del 9/12/2014, sopra indicata al n. 2), dalla certificazione in atti, ed

allegata al presente avviso di vendita, rilasciata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Funzionario Dr.ssa Elisa Russo, in data 17.04.2024, si rileva che a seguito di controllo eseguito sul registro delle procedure immobiliari, il pignoramento immobiliare sopra indicato abbia dato origine alla procedura RGE n. 465/2014 (assegnata al G.E. dott.ssa C. Pittaluga), che allo stato risulta estinto per rinuncia in data 6/10/2017.

Oneri di cancellazione:

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

Per ogni pignoramento il costo di cancellazione ammonta ad € 294,00.

Per ciascuna ipoteca il costo di cancellazione ammonta ad € 35,00 per tasse ipotecarie, ad € 59,00 per bollo, oltre allo 0,5% del minore importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuali agevolazioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La perizia di stima allegata al presente avviso di vendita redatta dall'esperto incaricato, Geom. Massimo Dardino, rileva che in base alle indagini effettuate presso il SIPEE a Giugno 2024, per l'immobile in oggetto non è presente nessun Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Risulta unicamente l'attestato n. 2010-201745-0010 redatto nel Marzo 2010 e scaduto nel Marzo 2020, nel quale veniva attestata la classe G con un indice di prestazione energetica di 469,00 kWh/m²anno.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare deve ritenersi libera ai fini della vendita e verrà consegnata all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 16.640,00** = (Euro sedicimilaseicentoquaranta/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 12.480,00** = (Euro dodicimilaquattrocentottanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 500,00** = (Euro cinquecento/00);

- 4) Termine di presentazione delle offerte: **17.11.2025 ore 12,00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **18.11.2025 ore 9,30**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: c/c intestato ad "ES. IMM.RE R.G. 60/2024 TRIB. DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro" - **IBAN: IT 89 V 02008 30545 000107268225**;
- 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: **20.11.2025 ore 13,00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **21.11.2025 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 Avv. Claudia Fondacaro (telefono 349-5328658)

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

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

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

Se l'offerente è 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, previa registrazione sul portale, 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 12.00 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

ASTE GIUDIZIARIE® utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

ASTE GIUDIZIARIE® 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 S.p.a.**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT 89 V 02008 30545 000107268225**. 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.

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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, o tramite altro mezzo equipollente, 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 18.11.2025 alle ore 9,30 e terminerà il giorno 20.11.2025 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 21.11.2025 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. 60/2024 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. 60/2024 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 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'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO - IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., telefono 011/4731714. 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 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, 28.07.2025

Il professionista delegato

Avv. Claudia Fondacaro