



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 98/2023 – G.E. dott. Augusto Salustri



La sottoscritta avv. Federica Bergesio, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 13/10/2023, del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, avvisa che procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA

ASINCRONA

dei seguenti immobili e, precisamente:

LOTTO UNICO

Il lotto risulta formato dai seguenti beni, in piena proprietà (1/1):

nell'edificio posto in Borgofranco d'Ivrea (TO), Frazione Baio Dora – via dei Ribelli n. 4, un alloggio di ampia metratura sito al piano secondo, oltre a sottotetto non abitabile, due cantine, locale di sgombero ed autorimessa al piano terra.

Alle coerenze: quanto ai locali al piano terra – costituiti da vani ad uso cantina/locali di sgombero ed autorimessa – oltre ad area di corte di proprietà esclusiva, confinano con: via Ghirardo, altra proprietà, particelle 565, 692, 35 e 626 del fg. 5. Quanto all'alloggio al piano secondo ed il sottotetto al piano terzo confinano con: via Ghirardo, part. 691, 567, 566, 565, 35 e 626 del fg. 5.

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute, in parte, nell'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Presbitero in data 29 maggio 2008, Rep. N. 34135, Raccolta N. 14342, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata



nella perizia redatta dallo stimatore arch. Elisa D'Agostino datata 3/08/2023, nonché 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, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

Relativamente all'immobile oggetto di vendita si segnala quanto di seguito si riporta.

- L'accesso pedonale avviene da scala posizionata all'interno di cortile comune (e non nell'area di proprietà esclusiva) con passaggio nella loggia del primo piano, di proprietà terzi.

- Alcune opere di sistemazione non sono ancora concluse, quali interventi nel bagno di servizio, parete divisoria nel corridoio e rifacimento del pavimento nel locale al fondo del loggiato.

- Assenza di certificato di agibilità.

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sovra descritte risultano censite al Comune di Borgofranco d'Ivrea, Sezione Urbana Baio Dora (TO), con i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati:

- foglio 5, particella 36, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale mq. 37, R.C. € 77,21.

- foglio 5, particella 36, subalterno 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 285, R.C. € 280,85, piano T -2 -3.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU arch. Elisa D'Agostino datata 3/08/2023.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale relativa all'abitazione non è stata aggiornata a seguito degli interventi edilizi realizzati nel 2015 e successive modifiche, non corrisponde pertanto allo stato di fatto.

Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà predisporre una variazione con aggiornamento delle planimetrie.

Poiché ai sensi della Circolare n. 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine ed i locali accessori separatamente dagli alloggi anche in caso di semplice variazione catastale, nel caso in oggetto sarà necessario presentare diverse schede: una per l'abitazione, una per le due cantine, una per il locale di sgombero al piano terra e l'ultima per il sottotetto.

La spesa per la regolarizzazione è stimata indicativamente in € 1.400,00 (al netto degli oneri di legge) per la stesura della variazione catastale, oltre ad € 200,00 per diritti catastali.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo

processuale (relazione estimativa redatta dal CTU arch. Elisa D'Agostino nella relazione 3/08/2023) dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Normativa urbanistica

Il PRG vigente del Comune di Borgofranco d'Ivrea identifica la zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto come "Ambito A69": Nucleo di antico impianto urbano.

Con riferimento all'art. 36 delle Norme Tecniche di attuazione: "Sono le parti del territorio comunale, interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati e singoli edifici, comprese le relative aree di pertinenza, costituenti nel tempo il primo tessuto edificato". Per la trattazione dettagliata si rimanda all'Art. 36 delle NTA.

Relativamente ai vincoli urbanistici, l'area è soggetta a VINCOLO SISMICO ai sensi della L. 64/74 (art. 31.9 delle NTA). Per quanto riguarda la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade nella classe IIb4/64. L'art. 75 delle NTA riporta quanto segue: "Classe IIb4/64 – Aree riportate dalla "Carta di Pericolosità Geologica" in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Aree edificate nelle quali sono escluse nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico antropico. Tali interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria sono assentibili previa autorizzazione del Settore Difesa Suolo della Provincia di Torino (Art. 2 L. 64/1974, art. 11 L.R. 28/2002, art.61 DPR380/2001).

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità dell'immobile.

La costruzione non risulta regolare per la Legge 47/85.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta ubicata in un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente a fine '800/inizi '900, pertanto non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla prima costruzione dell'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgofranco d'Ivrea risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 124 bis del 1972, con relativa Licenza edilizia rilasciata in data 15/05/1972, relativa a "Lavori di riparazione di fabbricato rurale esistente";
- P.E. n. 1509 del 1980, con autorizzazione rilasciata il 02/06/1980, per "ricostruzione di recinzione ed opere di finitura";
- Condonio Edilizio n. 126/127, prot. 2532, con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1123 rilasciata in data 07/03/1992;
- SCIA n. 43/15 presentata in data 11/05/2015, prot. 2831, relativa a rifacimento cortile ed esecuzione di piccole modifiche interne.

Difformità edilizie

Con riferimento alla SCIA n. 43/15, nell'alloggio al secondo piano si rilevano le seguenti difformità:

- nel tramezzo che separa il corridoio dal bagno padronale è stata ricavata una rientranza ove sono stati installati un boiler elettrico ed una stufa a pellet;
- l'ampiezza del corridoio risulta inferiore a quanto rilevato sulla tavola di progetto;
- tra i due bagni è stato ricavato un tramezzo che divide il corridoio in due tratti;
- il bagno di servizio è stato ampliato verso il lato nord, ricavando una doccia in muratura;
- nella camera al fondo del corridoio è stato realizzato un muretto in parte alto fino a soffitto, in parte alto un metro.

Al fine di regolarizzare le dette difformità, occorrerà presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne. Il costo della detta pratica è indicativamente quantificato:

- € 1.500,00 (al netto degli oneri di legge) per l'onorario del professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa ed € 20,00 per diritti di segreteria.

Il totale pertanto è stimato indicativamente in € 2.552,00 (al netto degli oneri di legge).

Si rileva inoltre che il progetto di cui alla SCIA n. 43/2015 presenta alcune inesattezze. Nel detto progetto infatti non sono state indicate le cinque finestre presenti sul lato nord, che sono sempre risultate esistenti nelle pratiche edilizie precedenti.

Anche la grande finestra ad arco a chiusura dell'ultima arcata ad est del loggiato, chiaramente visibile nella tavola allegata al Condonò edilizio, nel progetto della SCIA è stata rappresentata con una dimensione inferiore, pur non essendo oggetto di modifiche.

Il CTU ritiene che trattasi di meri errori di rappresentazione grafica e non di interventi eseguiti in modo irregolare.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380, e degli artt. 17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'APE n. 2018 211842 0070 del 08/05/2018, con scadenza il 08/05/2028.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Riguardo le servitù, nell'atto di provenienza è riportato quanto segue: "- la loggia dell'alloggio posto al primo piano, di proprietà della parte venditrice (sub. 13) è

gravata da servitù di passaggio pedonale per l'accesso ed il recesso dai piani secondo e terzo [...]; tale loggia, al fine di poter esercitare la servitù di passaggio, dovrà essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di ingombro [...]; - il Sig. [...] riserva a vantaggio della sua proprietà posta al piano primo (sub. 13) il diritto di passaggio di condutture nei locali posti al piano terreno del fabbricato compendiante quanto oggi venduto e di proprietà dei Sigg.ri [...], al fine di poter effettuare qualora se ne presentasse la necessità, lavori di sistemazione e adeguamento impianti, con l'obbligo di ripristinare a sua cura e spese lo stato d'uso iniziale dei locali oggetto degli adeguamenti; - la scala di accesso posta al piano terreno è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della restante proprietà della Parte venditrice (sub. 13) per accedere e recedere al piano primo del suddetto fabbricato".

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

SI RENDE NOTO CHE

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dalla stimatrice arch. Elisa D'Agostino nella relazione datata 03/08/2023, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di proprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Per quanto attiene agli oneri condominiali si rinvia elaborato peritale redatto arch.

Elisa D'Agostino nella relazione datata 3/08/2023.

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

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

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: **Euro 36.400,00;**

- 2) Offerta minima: **Euro 27.300,00**;
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00**;
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **10/11/2025 ore 13.00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
11/11/2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 22 U 02008 01104 000106925472**;
- 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: **13/11/2025 ore 13.00**
(salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:
14/11/2025 ore 10.30.

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 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. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/e (telefono 011/02.66.750 – email: federicabergesio@virgilio.it).

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

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza,

recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne 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 plurioggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di

riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende

tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit spa, le cui coordinate IBAN sono: **IT 22 U 02008 01104 000106925472**. 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.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 11/11/2025 alle ore 10,30 e terminerà il giorno 13/11/2025 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 SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 14/11/2025 ore 10,30.

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. 98/2023 AVV. BERGESIO – TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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.

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. 98/2023 AVV. BERGESIO – TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia avv. Federica Bergesio (tel. 011/02.66.750, fax 011/02.66.764, e-mail: federicabergesio@virgilio.it).

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 pubblicato:

- a) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia in atti e alla relativa documentazione;
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- c) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it, per il tramite del sistema "rete aste real estate";
- d) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com.

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, 24 luglio 2025

Il professionista delegato

Avvocato Federica Bergesio