

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 266/2023, il professionista Avvocato Alessandra Di Guglielmo, delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri con ordinanza del 12/7/2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

PER LA QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ:

Nel fabbricato "Lotto I", In Comune di LEINI, Viale Europa 36, alloggio disposto ai piani 3° e 4°, composto da zona giorno con balcone e servizio, con soprastante camera con wc collegati da scala interna esclusiva (in cui sussistono irregolarità edilizie, poiché trattasi di sottotetto e lavanderia nella documentazione autorizzativa). Nel piano interrato cantina.

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 (perizia sostitutiva agli atti in data 12.6.2024 del Geom. Paolo Stratta da intendersi integralmente richiamata).

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'appartamento ai piani 3° e 4° confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con altra abitazione sub.42, disimpegno comune sub.50, altro appartamento sub.40 a due lati. La cantina confina con sub.36, sub.57, disimpegno comune sub.50 a due lati.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

In Comune di LEINI' (E518) (TO), censito al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 275 Subalterno 41, Rendita: Euro 330,53, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Indirizzo: VIALE EUROPA n. SNC Piano S1 - 3-4, Dati di superficie: Totale: 45 m2 Totale escluse aree scoperte b): 43 m2

PARTI COMUNI

All'immobile oggetto di procedura competono la comproprietà condominiale, pro-quota, di 23,176/1000 di cui: 16,491/1000 per l'alloggio (p.3°), 6,529/1000 per il sottotetto (alloggio p.4°) e 0,156/1000 per la cantina. Questi rappresentano la proporzionale quota di partecipazione alla proprietà ed alle spese sulle parti comuni, detta quota è indivisibile e separatamente inalienabile. Il tutto come meglio specificato nei Regolamenti di Condominio che seguono, ai quali si fa rimando per le specifiche: - atto rog. Notaio xxx in data 26/06/2006 rep. N.168705/42262, trascritto a Torino 2 il 11/07/2006 RP.22582 RG.36318; - atto rog. Notaio xxx in data 03/04/2008 rep. N.173562/45504, trascritto a Torino 2 il 21/04/2008 RP.12513 RG.19224.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali poiché nel piano 4° è presente un servizio igienico in luogo della lavanderia. Si deve inoltre considerare che i locali del piano 4° hanno un'altezza minima pari a cm.73, cosa in contrasto con le vigenti norme igienico-sanitarie che impongono la chiusura degli spazi inferiori ad H= cm.140. Pertanto si dovranno ricondurre i locali al progetto autorizzato, realizzando la prevista chiusura (vedasi paragrafo circa la regolarità urbanistica/edilizia) e successivamente apportare la modifica della scheda catastale, il cui costo onnicomprensivo si stima in €.1.000.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti

demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia comunale risulta la seguente documentazione: - Permesso di Costruire N.110/03 del 25/02/2005 per "NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE DI CUI N.4 ALLOGGI E N.2 NEGOZI IN EDILIZIA LIBERA E N.14 ALLOGGI IN E.R.P. IN AMBITO P.E.C. R 6/2 - COMPARTO 1 - LOTTO I". - INIZIO LAVORI: 03/05/2005 - DENUNCIA OPERE C.A.: N.26/05 in data 03/05/2005 prot.8447. - CERTIFICATO DI COLLAUDO C.A.: prot.4360 del 27/02/2006 - D.I.A. DI VARIANTE AL P.d.C. 110/03 n.175/06 del 14/06/2006 prot.12531 - FINE LAVORI: 26/07/2006 prot.16052 del 28/07/2006 - PROGETTO IMPIANTO TERMICO: prot.16049 del 28/07/2006 - RICHIESTA AGIBILITA': Istanza Prot.14221 del 09/07/2014, con risposta prot.14673 del 16/07/2014.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze dell'ultimo elaborato grafico a corredo della D.I.A. prot.12531 del 14/06/2006, con particolare riferimento al piano 4°, dove la parte di altezza inferiore a mt.1.40 non è stata chiusa come da progetto e come prevede la normativa igienico-sanitaria (attualmente i locali hanno altezza minima pari a cm.73). La destinazione dei locali risulta difforme, poiché il "sottotetto non abitabile" è utilizzato come camera da letto, mentre la lavanderia come servizio igienico. Per regolarizzare l'immobile si rende necessaria la chiusura della porzione dei locali inferiore a mt.1.40, in modo da ricondurre i locali alla documentazione di progetto ed a ciò che prescrive la vigente normativa. Si stima un costo onnicomprensivo di Euro 6.000 Euro. Il certificato Energetico è allegato alla documentazione di progetto prot.16049 del 28/07/2006 e quindi scaduto per la normativa vigente.

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'intero stabile è classificato in Area "R 6/2" AREA DI NUOVO IMPIANTO DI QUALIFICA URBANA, nel P.R.G. del Comune di Leini (TAV. 3.10). Per le specifiche si

rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Leinì. L'intero stabile è sottoposto al rispetto delle seguenti Convenzioni (alle quali si fa rimando): - Convenzione di Piano Esecutivo Rog. Not. xxx del 04/02/2002, rep. n. 151433/35038, reg. Torino 3 il 13/02/2002 al n. 1461, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 14/02/2002 ai n.i 6479/4469 e n.i 6480/4470; - Convenzione di Piano Esecutivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) Rog. Not. xxx del 27/02/2004, Reg. Torino 3 il 08/03/2004 al n. 3092, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 12/03/2004 ai n.i 12055/8113.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI - PATTI

Per l'osservanza di tutti i vincoli, le riserve, le servitù sia attive che passive ed i rapporti fra i vari condomini, si fa pieno e totale riferimento a quanto contenuto: - negli atti di provenienza dell'immobile; - nella Convenzione di Piano Esecutivo Rog. Not. xxx del 04/02/2002, rep. n. 151433/35038, reg. Torino 3 il 13/02/2002 al n. 1461, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 14/02/2002 ai n.i 6479/4469 e n.i 6480/4470; - nella Convenzione di Piano Esecutivo di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) Rog. Not. xxx del 27/02/2004, Reg. Torino 3 il 08/03/2004 al n. 3092, Trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 12/03/2004 ai n.i 12055/8113; - nel Reg. di Condominio rog. Notaio xxx in data 26/06/2006 rep. N.168705/42262, trascritto a Torino 2 il 11/07/2006 RP.22582 RG.36318; - nel Reg. di Condominio rog. rog. Notaio xxx in data 03/04/2008 rep. N.173562/45504, trascritto a Torino 2 il 21/04/2008 RP.12513 RG.19224.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da mutuo

Iscritto a Torino 2 il 11/07/2006

Reg. gen. 36320 - Reg. part. 8841

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

10 di 18

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Not. GAMBA Benvenuto

Data: 27/06/2006

N° repertorio: 168712

N° raccolta: 42267

• Ipoteca Legale derivante da Cartella Esattoriale

Iscritto a Torino 2 il 16/10/2007

Reg. gen. 55674 - Reg. part. 13608

Quota: 1/1

Importo: € 38.475,74

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.237,87

Data: 03/10/2007

N° repertorio: 129543

N° raccolta: 110

• Ipoteca Legale derivante da Ruolo e avviso accertamento

Iscritto a Torino 2 il 26/03/2019

Reg. gen. 12033 - Reg. part. 2049

Quota: 1/1

Importo: € 241.308,10

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.654,05

N° repertorio: 7105

N° raccolta: 11019

Trascrizioni

• VERBALE PIGNORAMENTO

Trascritto a Torino 2 il 12/12/2023

Reg. gen. 50595 - Reg. part. 38327

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

€ 35,00 relativamente a ipoteche volontarie a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo.

€ 200,00 relativamente a imposta ipotecaria riferita a trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

€ 200,00 relativamente imposta ipotecaria riferita a ipoteche volontarie iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali, ipoteche giudiziali e ipoteche legale con valore dichiarato minore o uguale a € 40.000,00 (per importi superiori 0,50 % sulla complessiva somma iscritta ovvero, se minore, sul prezzo di aggiudicazione, con un minimo dovuto di € 200,00) oltre a € 59.00 per imposta, € 35.00 per tassa ipotecaria e bolli.

A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con programma ministeriale, la predisposizione dei modelli di pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

competente per circoscrizione. Le sopra indicate cifre sono da considerarsi puramente dimostrative. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 65.900,00** = (Euro sessantacinquemilanovecento/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 49.425,00** = (Euro quarantanovemiladuecentoventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.500,00= (Euro millecinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **LUNEDÌ 3 NOVEMBRE 2025 ORE 13;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **MARTEDÌ 4 NOVEMBRE 2025 ORE 11.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IBAN IT44G0333201000000001617757 acceso presso Banca Passadore & C. S.p.A. intestato a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 266/23;
- 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: **GIOVEDÌ 6 NOVEMBRE 2025 ORE 13 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **VENERDÌ 7 NOVEMBRE 2025 ORE 12.**

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 **Avvocato Alessandra Di Guglielmo (telefono 011/541052).**

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 plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13.00 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 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 a **ES. IMM. TRIB. IVREA N. 266/23, le cui coordinate IBAN sono: IBAN IT44G0333201000000001617757.**

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

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

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno MARTEDÌ 4 NOVEMBRE 2025 ORE 11.00 e terminerà il GIOVEDÌ 6 NOVEMBRE 2025 ORE 13 (salvo autoestensione)**; 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, 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 VENERDÌ 7 NOVEMBRE 2025 ORE 12.

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 a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 266/23** 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).

Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di multa.

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 52/24 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. (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).

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. Alessandra Di Guglielmo con studio in Torino, Via della Misericordia n. 3 (recapito telefonico tel. 011/541052; e-mail avvocati@diguglielmo.eu). 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, l'aggiudicatario come abitazione principale, 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 si ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, dovrà essere effettuata, a cura dello scrivente professionista delegato e con spese a carico del creditore indicato dal G.E., con le seguenti modalità:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche;
- 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 perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it;
- c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;
- d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima 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.

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

Ivrea, 10/07/2025

Il professionista delegato

Avvocato Alessandra Di Guglielmo