

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 157/2024. il professionista Delegato alla Vendita Avv. Davide Bertone del Foro di Ivrea, con Studio in Ivrea (TO) – Via Palestro 30, delegato dal G.E. Dott.ssa Frojo con ordinanza di delega 11/04/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO -
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Corio (TO) – Via Piano Audi snc

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Bene 1: Fg.31 part.623, sub.1, Cat.A/2 cl.1 vani 4,5 superficie catastale mq.76, RC. 223,11, piano S1-1

DESCRIZIONE

Alloggio sito in fabbricato bifamiliare, composto al piano seminterrato/terreno da locale sgombero; con accesso al piano primo da scala esterna situata sul lato sud dell'edificio sopra menzionato: ingresso su locale soggiorno, cucinino, disimpegno, n.2 camere e bagno; balconi su fronti sud e est. Nelle vicinanze del fabbricato ove è collocato l'immobile colpito dalla procedura, sono presenti mezzi pubblici a circa 700 m, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride(nere), presente rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, presenza di asili, scuole dell'infanzia, primaria, mercati ed edifici religiosi, impianti sportivi ed aree verdi, oltre a farmacia (il tutto a circa 500 m). Autostrada a circa Km 35, aeroporto di Caselle a circa km 20, stazione ferroviaria (comune di Lanzo Torinese) a circa km 13.

Bene 2: Fg.31, part. 623, sub.3, Cat.C/6 cl.2 mq.10 superficie catastale mq.24, RC.68,17, piano S1

DESCRIZIONE

Autorimessa posta al piano seminterrato.

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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Come da perizia “A seguito di accesso atti, lo scrivente è in grado di elencare le pratiche edilizie depositate, inerenti al fabbricato ove è collocato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

Licenza edilizia n. 75/1971 per costruzione di fabbricato di civile abitazione

Variante a licenza n. 75/1971 avente numero 109/71- ultimazione lavori del 11/01/1973

Licenza edilizia n. 74/1972 per variante edilizia a licenza 109/71

L'accesso in loco effettuato a seguito di intervento forzoso, in concomitanza con IVG, ha fatto luce su **alcune importanti difformità interne**. Nello specifico, al piano seminterrato/terreno si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni già adibiti a presumibile (poichè non esplicitamente indicato nelle planimetrie allegate alle sopra citate licenze edilizie) zona cantina.

Al piano primo nel più modesto locale adibito a camera, lo scrivente fa rilevare una scala a chiocciola in legno con imbarco dalla camera stessa e sbarco su piano superiore avente proprietà terzi e NON oggetto di procedura esecutiva.

Al fine di poter adeguatamente risanare la situazione all'origine progettuale, si renderebbero necessari 2 passaggi sia di natura tecnico amministrativa che pratica di intervento edilizio.

A livello tecnico occorre presentare pratica edilizia per opere interne in sanatoria e di nuova realizzazione/demolizione.

Dovendo agire su un vetusto solaio esistente al fine di ripristinare la parte ora attraversata dalla scala a chiocciola in legno, occorrerà depositare inoltre, adeguata pratica statica con successiva

autocertificazione ai fini del collaudo. Infine si renderà necessaria la sistemazione catastale. I costi sono così riassumibili:

Onorario per pratica edilizia con allegati €1000.00 Onorario per pratica statica con collaudo €1500.00

Onorario per pratica catastale €1000.00

Diritti di segreteria, di sanatoria, catastali, in via presuntiva e prudenziale circa €1500.00

Da aggiungersi IVA e contributi di legge

L'esecuzione dell'opera edilizia dovrebbe prevedere l'asportazione della scala in legno e il suo smaltimento; il rifacimento di parte del solaio in CA con le dovute armature e tassellature (da meglio definirsi in eventuale fase realizzativa). Pulizia cantiere e chiusura lavori.

Sentiti e valutati i prezzi medi della zona lo scrivente comunica prudenzialmente un prezzo pari ad €5000.00.

A sommare I parziali sopra declamati si ottiene un valore di spesa approssimativo pari ad € 10.000,00.”

NORMATIVA URBANISTICA

Come da perizia “L'immobile in oggetto rientra nel Piano Regolatore Generale del Comune di Corio in zona denominata RR.Parti del territorio di composizione urbanistica e di densità eterogenee, nelle quali si integrano porzioni di tessuto edificato di recente formazione talora sviluppatosi in forma di borghi arteriali, edifici isolati e insediamenti di origine rurale, spesso profondamente alterati da interventi di ristrutturazione o da edificazioni aggiuntive di epoca recente. Il denominatore comune dell'area è la debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione. I fini di questa zona sono la conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e dalla dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B(1), ampliamento igienico-funzionale(2), integrazione pertinenziale(3), demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici. Cambio di destinazione d'uso(4), ampliamento con incremento di carico insediativo (5). Cambio di destinazione d'uso (4), ampliamento con incremento di carico insediativo (5), nuova costruzione(5). (1)Purchè, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra. (2)Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq. (3)Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni

pertinenziali secondo le seguenti norme:- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120; - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area(If 0.5 mc/mq e Rc 40%); - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa; - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa; - tettoie nel rispetto di Rc 40%; - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 40 mq di Sc per ogni unità abitativa; - i bassi fabbricati e le tettoie edificabili in deroga a If e Rc non possono in ogni caso cumularsi per superfici coperte superiori a 40 mq per ogni unità abitativa. Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento e/o monetizzazione delle relative aree per servizi pubblici. Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente: - ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi; - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC; - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato comprendente unità abitative e accessori, realizzato nella prima metà degli anni '70, elevato su 2 piani fuori terra oltre a uno seminterrato. Costruito con orizzontamenti piani e elevazioni di muratura in CA e elementi prefabbricati. Tetto in CA con copertura in tegole. Rivestimento esterno tinteggiato ormai sbiadito. Divisori interni in mattoni pieni, pavimentazione in gres, rivestimenti laterali bagno e cucina realizzati con piastrelle smaltate, infissi a vetro singolo con tapparelle in plastica.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di rilievo eseguito in loco si sono verificate importanti difformità planimetriche interne. La sistemazione tecnica (per le specifiche si rimanda al capitolo che tratta la situazione urbanistica) comporta i seguenti onorari e spese: €200.00 per tributi speciali catastali + €800.00 per onorario oltre ad IVA e oneri di legge.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ove è situato il bene immobile in oggetto risulta, ad impatto visivo, in pessime condizioni. Privo di qualsivoglia tipo di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessiterebbe di un importante

intervento di bonifica e/o recupero al fine di permettere una ulteriore sanificazione interna propedeutica, oltre all'eliminazione dell'importante abuso edilizio interno che verrà trattato nei capitoli successivi, a completa condizione di abitabilità. L'alloggio è, come si può agevolmente evincere dall'elaborato fotografico allegato alla presente e che fa parte integrante in pessimo stato di manutenzione. Sono visibili evidenti tracce di umidità, muffa e generale insalubrità.

PARTI COMUNI

Sono da ritenersi parti comuni con l'immobile sito al piano secondo dello stabile stesso (FG 31 N 623 SUB 2 ALTRA DITTA) le strutture portanti e il tetto di copertura esistente. Gli accessi ai singoli alloggi sono da ritenersi, a impatto visivo, esclusivi. Si rileva un passaggio di natura pedonale e carraia insistente sul mappale 623 a favore del mappale 622 (altra ditta non interessata dalla presente procedura) il quale, estendendosi su parte del mappale 624 (altra ditta non interessata dalla presente procedura), sfocia su strada comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

Prezzo base: € **26.975,00** (ventiseimilanovecentosettantacinque/00)

2) Offerta minima: € **21.580,00** (ventunomilacinquecentoottanta/00)

3) Aumenti minimi in caso di gara: € **1.000,00** (mille/00)

4) Termine di presentazione delle offerte: **20/10/2025 ore 12.00**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **21/10/2025 ore 11.00**

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT24H0200830545000107321834**

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea Spa.**;

8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**;

9 Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23/10/2025 ore 13.00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **23/10/2025 ore 16.00**

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti a 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;

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, in sede di offerta, 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 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.clgsia@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. Stesso

discorso per l'invio del bonifico per la cauzione. 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 le cui coordinate IBAN sono: **IT24H0200830545000107321834**

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.**

E' consigliabile iniziare il procedimento di accredito/versamento cauzione con largo anticipo rispetto al giorno indicato per il termine di presentazione offerte.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatati, 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.giustiziai.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.

Si avvertono gli offerenti che in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione da parte dei creditori, essi verrebbero preferiti ove l'offerente depositasse un'offerta pari all'offerta minima

ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica. informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ. DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **21/10/2025 alle ore 11.00 e terminerà il giorno 23/10/2025 alle ore 13.00 (salvo prosecuzione)**. 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. **Si ribadisce 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 alle ore 16.00 del 23/10/2025

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 157/2024 TRIBUNALE DI IVREA. consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In *ogni* caso di mancato insufficiente o tardivo **versamento del saldo prezzo, sarà 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, co 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. *Ex art. 585 comma 4 cpc* l'aggiudicatario, nel termine fissato per il pagamento del saldo prezzo, deve rendere al Delegato alla Vendita la dichiarazione *ex art. 22 D.lgs 231 del 21/11/2007 (antiriciclaggio)*, con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc. 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 cp.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 it. 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 27/2024 TRIBUNALE DI 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.abLit (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. corr. in Torino – Strada Settimo 339/15 zona centro commerciale Panorama (tel: 011/482822 – fax: 011/4730562, indirizzo e-mail richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.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:

- 1) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2) 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
- 3) 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.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), 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 (TO), li 15/07/2025

Il professionista delegato

Avv. Davide Bertone