

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 244/2021, il professionista avvocato Paola BEATA GETTO,
delegato dal G.E. Dott.ssa Lorenzatti, con ordinanza di delega in data 26.06.2023,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA



dei seguenti immobili e precisamente



LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: nel

Comune di Comune di SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), Via Torino n. 172/8

L'unità immobiliare risulta così composta:

abitazione terra-tetto semi indipendente completa di aree esterne pertinenziali su tre piani:

* al piano terra soggiorno cucina tinello disimpegno antibagno, bagno e tettoia

* al primo piano: disimpegno e due camere

* al piano secondo sottotetto: locale di sgombero a nudo tetto



con area di pertinenza verde esclusiva di fronte al fabbricato e un'area piccola cortilizia esclusiva sul retro del fabbricato oltre la quota di comproprietà di tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni ed indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato nonché ragioni comproprietà pari ad un quarto sulla scala comune e sui due piccoli vani al piano secondo e terzo costituenti la torretta con tetto piano



Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.



La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE:

mappale 492 e 224, mappali 784 e 817 del F. 9

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di **San Francesco al Campo (TO)**

Foglio 9 particella 224 sub 6 cat. A/4 classe 2, vani 8 rendita € 338,80

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Secondo quanto riportato nell'elaborato peritale dell'Arch. Valentina Bianco, che qui viene richiamato integralmente, la costruzione originaria del fabbricato entro cui si trova l'unità oggetto della presente procedura "risulta ragionevolmente anteriore al 1.09.1967"; presso L'Ufficio Tecnico competente il perito ha riscontrato i seguenti titolo abilitativi:

- Autorizzazione edilizia 89/88 del 3.10.1989 per rifacimento tetto senza varianti planovolumetriche;
- Autorizzazione edilizia 205/89 del 9.01.1989 per sostituzione manto di copertura da coppi a tegole portoghesi invecchiate in relazione ad autorizzazione 89/88;
- Concessione edilizia 57/890 rilasciata il 16.06.1989 per consolidamento strutturale del torrino fabbricato di civile abitazione in seguito a ordinanza 11/89;
- Comunicazione ritinteggiatura Torretta Cascinale Conte Richetta via Torino 172 interno 8 prot. ed. n. 79/10 presentata il 10.07.2010 al prot. 4852.

Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta presentata nell'anno 1989 una pratica edilizia che prevede un ampliamento ma non risulta essere stata poi rilasciata autorizzazione.

Non è stata riscontrata dichiarazione di agibilità.

Il perito ha potuto effettuare una verifica della regolarità edilizia raffrontando lo stato dei luoghi rilevato con la pratica edilizia del 1989 per ampliamento poi non rilasciata, riscontrando le seguenti irregolarità:

- 1) Al piano terreno Traslazione verso sud della porta interna che dal tinello dava verso l'antibagno e che ora si affaccia sul disimpegno.
- 2) Al primo piano tamponamento della finestra a ovest a corredo della camera verso notte.
- 3) Al piano sottotetto apertura vano passante nel solaio per installazione scala interna esclusiva di collegamento dal piano primo al sottotetto.

4) Sul retro chiusura verso levante (con muratura e portone basculante in lamiera stampata) della tettoia posta sul retro la cui realizzazione risulterebbe successiva al 1989.

Inoltre a tutti i piani sono presenti discrepanze in ordine alle quote dimensionali dei vari locali indicate negli elaborati che secondo il perito possono ragionevolmente ritenersi errori materiali di rappresentazione grafica.

Situazione catastale:

Il perito arch. Valentina Bianco ha riscontrato una sostanziale corrispondenza delle planimetrie allo stato dei luoghi fatta eccezione per

- mancata rappresentazione grafica delle irregolarità edilizie sopra esposte,
- indicazione delle altezze interne dei locali non corrette,
- errata indicazione al piano sottotetto di apertura verso il locale adiacente verso est, errata indicazione delle aperture verso notte non presenti in loco, mancata rappresentazione della scala interna esclusiva di collegamento al piano e di apertura esistente sul lato ovest.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

Si riporta quanto riferito dal perito arch. Valentina Bianco in perizia:

“Edilizia/Urbanistica

“Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate ai punti 1, 2 e 3 si ritiene potranno essere sanate, previa verifica della doppia conformità delle opere da sanare ex D.P.R. 380/01 e s.m.i. e della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che:

- le irregolarità di cui ai punti "1" e "3", risultano avere la caratteristica di modifiche interne e la loro regolarizzazione potrà avvenire solo alla verificata rispondenza delle stesse ai requisiti di legge sotto il profilo strutturale;
- l'irregolarità di cui al punto "2" modifica l'aspetto di facciata del fabbricato; non si ravvisano comunque ragioni ostative alla possibilità di regolarizzare la diversa conformazione delle aperture, impregiudicata la puntuale verifica del rispetto dei requisiti aero-illuminanti minimi ex lege per la camera a nord. Nel caso in cui la dimensione della finestra esistente non fosse sufficiente a garantire gli standard minimi in ambito di aero-illuminazione del locale, se si vuole mantenere la destinazione abitativa occorre ripristinare la finestra mancante, diversamente occorrerà mutare la destinazione del locale da abitativo ad accessorio.

Quanto sopra, al fine della regolarizzazione degli abusi che ne necessitano:

- *previa verifica della loro rispondenza alla normativa in ambito strutturale (con particolare riferimento alla realizzazione della scala*

interna di collegamento tra piano primo e sottotetto), energetico ed acustico, nonché alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili;

- previa verifica della loro rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo; (cfr. quanto sopra esposto per la camera al piano primo);
- previa verifica della doppia conformità degli stessi (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della sanatoria).

Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a seconda della natura delle opere da regolarizzare, in particolare:

- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 6 bis, sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00;
- per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 37, versamento di una somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammonteranno a circa 1.516,00 Euro complessivi; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 4.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Per quanto riguarda invece l'irregolarità nr. "4", vista la fattura delle opere realizzate nonché la qualità dei materiali impiegati e lo stato manutentivo del manufatto, valutati i costi necessari per una eventuale regolarizzazione dello stesso, si ritiene anti economico procedere alla regolarizzazione dell'abuso riscontrato. Pertanto, ai fini valutativi, si ritiene maggiormente vantaggioso procedere alla rimessa in pristino della situazione originaria procedendo a rimuovere il portone basculante e la porzione di muratura realizzata a tamponamento della tettoia. Per la rimozione dei manufatti, lo smaltimento delle risulite e la rimessa in pristino dei luoghi si stimano costi d'opera pari a circa Euro 1.200,00 oltre oo.ll. e anticipazioni; eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

L'esecuzione di tali opere di ripristino dovrà essere preceduta dalla presentazione presso gli uffici competenti di una semplice Comunicazione di Inizio Lavori per rimessa in pristino, la quale potrà essere ricompresa nella pratica edilizia anzi descritta per la regolarizzazione delle altre irregolarità riscontrate.

Catastale

Occorrerà presentare presso l'Agenzia del Territorio sezione Catasto Fabbricati atto di aggiornamento catastale – sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene i cui costi tecnico professionali sono stati stimati dal perito in euro 500,00 oltre diritti e anticipazioni.

e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il tutto per un totale di euro 7.216,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.”.

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

Secondo le risultanze della perizia redatta dall'arch. Valentina Bianco, che si richiama, l'immobile esecutato alla luce dell'attuale PRGC si trova in Area RC.O relativa ad aree residenziali consolidate normata dall'art. 35 delle relative NTA, entro zona C del piano di rischio ex art. 707 del Codice di Navigazione Aerea come meglio precisato dall'art. 13 delle NTA del PRGC. Non sono emersi secondo quanto riferisce il perito particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti sull'unità in oggetto. Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica il fabbricato ricade in Classe I, per cui non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Si richiamano le servitù indicate nella perizia del CTU a pagina 9 e 10.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non sussiste certificato di prestazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 49.460,00= (Euro quarantanovemilaquattrocentosessantamila/00);**
- 2) Offerta minima: **Euro 37.095,00= (Euro trentasettemilanovantacinque/00);**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00;**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **26 maggio 2025 ore 13,00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **27 maggio 2025 ore 11,00**

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT17 S 02008 30545 000106811271**

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: 29 maggio 2025 ore 13,00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30 maggio 2025 ore 9,30

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato avv. Paola BEATA GETTO (telefono 0125-45706).

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

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso lo studio del professionista delegato in Ivrea (TO), Corso Nigra n. 31.

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, "R.G.E. 244/2021 Tribunale Ivrea "presso UNICREDIT S.p.A., le cui coordinate sono

IBAN IT17 S 02008 30545 000106811271

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 27 maggio 2025 alle ore 11,00 e terminerà il giorno 29 maggio 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 30 maggio 2025 ore 11,00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N.244/2021 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. 244/2021 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 all'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Torino tel. 011/4731714 e fax 011/4730562. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e



www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.



ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio studio in Ivrea (TO), Corso Nigra n. 31, 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, il 14 marzo 2025



Il professionista delegato
Avv. Paola Beata Getto

