

BCMZ

TAX LEGAL FINANCE ADVISORY

SINCE 1932



AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077
Biella - Via Losana n. 13 (13900) tel. 015.8493675
Vercelli - Via Gioberti n. 62 (13100) tel. 0161.1896180
Milano - Piazza San Marco n. 1 (20121) Tel. 02 84922628

E- mail: legale@bcmz.it - vendite@bcmz.it - concorsuale@bcmz.it
Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteone.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 33/2025, il professionista Avvocato Domenico Monteleone, delegato dal G.E. Dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 14 novembre 2025 e del 17 aprile 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **SETTIMO TORINESE (TO)**

-per la piena ed intera proprietà

nel comprensorio di Via Brofferio n.c. 8 costituito da tre corpi di fabbrica ad uso civile (lotti 1-2-3) ed un corpo adibito ad autorimesse private (lotto 4) e più precisamente:

- nel lotto 3 del comprensorio:

-al piano terzo (quarto fuori terra), alloggio con accesso dalla scala "E" distinto con il N. 36 composto da: ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno e ripostiglio; confinante con: passaggio comune, vano scala, alloggio n. 37 e alloggio n. 35;

- al piano interrato: vano ad uso cantina di pertinenza distinta con il N. 20; confinante con: passaggio comune, cantina n. 21, corridoio comune e cantina n. 19.

Nel basso fabbricato costituente il lotto 4 del comprensorio ad uso autorimesse:

-al piano interrato: autorimessa distinta con il N. XXVII; confinante con: autorimessa n. XXVI, area del lotto 3, autorimessa n. XXVIII e area di disimpegno.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese come segue:

-Foglio 31 particella 1521 sub. 12, via Angelo Brofferio n.c. 8/E, scala U, piano 3, categoria A/2, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale totale 88 mq. Totale escluse aree scoperte 85 mq. R.C. Euro 371,85;

-Foglio 31 particella 1522 sub 27, via Angelo Brofferio n.c. 8, piano S1, categoria C/6, cl. 4, mq.13, superficie catastale totale 15 mq. R.C. Euro 67,14;

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.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'estratto di mappa catastale non risulta aggiornato allo stato di fatto a causa della mancata rappresentazione grafica del complesso immobiliare.

Il mancato aggiornamento è dovuto al non avvenuto inserimento a Catasto Terreni degli enti urbani nascenti sul sedime dei terreni agricoli al momento della realizzazione dei fabbricati.

Non risulta infatti depositato a Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico che rappresenta graficamente i nuovi fabbricati ad una scala di maggior dettaglio (1:500 - 1:200) con la planimetria dei piani che li compongono e l'elenco dei subalterni riferiti

alle singole unità immobiliari.

Per questo motivo le unità immobiliari censite a Catasto Fabbricati risultano ancora correlate a terreni agricoli intestati alle precedenti proprietà.

Come meglio specificato nella memoria integrativa dell'Arch. Paola Bazzaro del 15 aprile 2026.

VINCOLI CONDOMINIALI

Il complesso edilizio di Via Brofferio civico 8 è dotato di Regolamento di Condominio allegato all'atto a rogito Notaio Dott. Paola del 03.06.1969.

Il regolamento consiste in una parte generale relativa ai quattro lotti di cui si compone il compendio immobiliare, una descrizione per singoli lotti e una parte speciale.

Il Lotto 1 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra di cui al piano terreno in parte adibito a negozi in parte a piloty (porticato) oltre al piano interrato adibito a cantine, servito da un'unica scala A.

Il Lotto 2 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra di cui al piano terreno a piloty oltre al piano interrato adibito a cantine servito da due scale B e C.

Il Lotto 3 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra di cui al piano terreno a piloty oltre a piano interrato adibito a cantine e magazzino, ai locali occupati dall'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dei lotti 1-2-3, servito da quattro scale D, E, F, G.

Il Lotto 4 consiste in un'area adibita ad autorimesse, gravata da servitù di passaggio a favore di tutte le altre autorimesse per la parte non coperta.

Tutte le porzioni di terreno non coperte da costruzione e che fanno parte dei 4 lotti si intendono reciprocamente gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio.

Con verbale di assemblea straordinaria del 24.09.2024 e successivo aggiornamento del 03.04.2025 il condominio ha deliberato lavori di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica soggetti a finanziamento di anni 10 per un importo complessivo a carico del debitore di Euro 25.400,00 circa, dal quale deriva il prospetto delle spese straordinarie per l'anno 2024/2025 per circa Euro 2.500,00 distribuite su 12 rate.

Esse si sommano alle spese ordinarie per l'anno 2024/2025 pari a circa Euro 2.800,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta che relativamente all'immobile oggetto di vendita esista il certificato energetico dell'immobile.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla perizia dell'Arch. Paola Bazzaro in data 25 settembre 2025 risulta che l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso residenziale è stato realizzato tra il 1969 e il 1975 e precisamente:

- Nulla osta n. 3067 alla costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione a tre piani fuori terra rilasciato dal Sindaco in data 19.05.1969, dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 29.01.1975;
- S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 c. 4 TUE) prot. 2021/33150 del 21.06.2021 per modifica prospetti con formazione nuove aperture (opere di manutenzione straordinaria pesante in facciate riguardanti parti comuni del fabbricato condominiale: n. 2 portoni in ferro e n. 1 portafinestra su terrazzo di proprietà ultimati il 21.12.1974);
- C.I.L.A Superbonus art. 119 DL 34/2020 prot. 2022/63930 del 21.11.2022 per efficientamento energetico e sismico con opere su parti comuni consistenti in coibentazione sottotetto, intervento strutturale in copertura e nuovo manto, coibentazione soffitto piano piloty, cappotto termico);
- S.C.I.A. (art. 22 c. 1 TUE) prot. n. 2024/81520 del 11.12.2024 per coibentazione sottotetto, piano piloty e tre frontespizi, risanamento frontalini balcone lato cortile, tinteggiatura facciata lato cortile.

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di progetto Definitivo di Variante Generale approvato con D.C.C. n. 10 del 29.02.2024 e s.m.i. e pubblicato sul B.U.R. n. 24 del

13.06.2024 adeguato al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03.10.2017.

In seguito a limitate modifiche normative e cartografiche è stata adottata con D.C.C. n. 60 del 27.09.2024 la variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 12 della legge 56/1977 e s.m.i.

La variante suddivide il territorio in paesaggi all'interno dei quali sono stati individuati ambiti e sub ambiti.

Gli immobili in oggetto ricadono nel paesaggio "urbano", ambito "residenziale" ed in particolare nel "tessuto consolidato" di cui all'articolo 28 delle N.T.A.

Si tratta di tessuto edilizio riferito al periodo storico dal secondo dopoguerra ad oggi, caratterizzato da un'edificazione eterogenea principalmente fondata su edifici ad altezza contenuta, caratteristici degli anni '50 e '60, ai quali è stato integrato lo sviluppo intensivo dei decenni successivi contraddistinto da fabbricati a carattere condominiale in linea pluripiano.

Obiettivo del P.R.G. è costituito dal riconoscimento della città formata, ammettendo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e contenuti adeguamenti fisici dell'edificato. Gli interventi di trasformazione sono disciplinati attraverso schede distinte per tipologie edilizie.

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..

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso

e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Ivrea - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22 maggio 2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, le modalità di liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal sesto comma della suddetta disposizione, possa essere attuata a cura del custode e a spese della procedura solamente se richiesta dall'aggiudicatario, nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente con apposita richiesta nella domanda di partecipazione.

In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 104.520,00 (centoquattromilacinquecentoventi/00);
- 2) Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 78.390,00 (settantottomilatrecentonovanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 21 luglio 2026 ore 12.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 22 luglio 2026 ore 10.00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT26E0608522371000001002426
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea

S.p.A.:

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

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 24 luglio 2026 ore 13.00 (salvo auto-estensione).

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'Avvocato Domenico Monteleone (telefono 011.0133077).

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 il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

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 "**Proc. Esecutiva n. 33/2025 R.G.E.**", le cui coordinate IBAN sono: **IT26E0608522371000001002426**.

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 utilizzato per il versamento della cauzione, 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate,

intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 22 luglio 2026 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 24 luglio 2026 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 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 provvisorio 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.

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.

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

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

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.* dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza

dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio 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.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Domenico Monteleone (telefono 011.0133077 - mail vendite@bcmz.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, 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.

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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.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.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 05 maggio 2026

Il professionista delegato
Avv. Domenico Monteleone