Avv. Marisa Manfredi
Patrocinante in Cassazione
Piazza E. Perrone nr. 10
10015 Ivrea (To)
tel. 0125.641957 – fax 0125.421120

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nr. 192/2025 la professionista avv. Marisa MANFREDI delegata dal G.E. dott.ssa Giovanna DEBERNARDI, con ordinanza di delega in data 14.04.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ 1/1 in capo alla parte esecutata: Nel Comune di Lanzo Torinese (To), Regione Momello nr. 3 bis.

L'unità immobiliare risulta così composta:

DESCRIZIONE.

Appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di fabbricato plurifamiliare. L'immobile nel suo complesso è composto da sette unità abitative oltre pertinenze ed un'autorimessa, risulta a due piani fuori terra, oltre piano mansardato e piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, n. 2 balconi e cantina al piano interrato (seminterrato). L'ingresso all'appartamento avviene mediante scala comune, quest'ultima ha accesso da cortile comune ad uso parte a parcheggio, parte ad area di manovra, parte a verde, priva di recinzioni e cancelli; l'area comune ha accesso tramite strada privata direttamente dalla strada comunale denominata "Regione Momello". Il fabbricato è privo di ascensore.

Sono ricomprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali.

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, 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

L’immobile, appartamento al piano rialzato, confina con a nord, ovest e sud con vuoto su area esterna; a est in parte con vano scala comune ed in parte con altra unità immobiliare (proprietà di terzi). La cantina, al piano seminterrato, confina a nord con terrapieno, a ovest ed est con altre unità immobiliari (proprietà di terzi) e a sud con disimpegno comune.

DATI CATASTALI

L’immobile posto in vendita risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanzo Torinese come segue

Immobile catasto fabbricati fg 2 part 125 sub 2 Categoria A/3 classe 2 Consistenza 5 vani Superficie catastale Totale: 107 m² Rendita Euro 374,43 Piano T, regione Momello nr. 3 bis.

Mappali Terreni Correlati al catasto terreni Foglio 12 n. 125- ente urbano di mq. 2199.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL’IMMOBILE

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

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanzo T.se, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 228/73 del 01/10/1973 per costruzione nuova abitazione;
- licenza edilizia n. 125/75 del 14/02/1976 variante alla licenza edilizia n. 228/73;
- licenza edilizia n. 70/76 del 17/04/1976 per realizzazione muro di sostegno;
- abitabilità del 31/08/1980 rilasciata dal Comune di Lanzo T.se; - concessione edilizia in sanatoria (condono Legge 47/85) n. 128/86 del 24/07/1992;
- concessione edilizia n. 18/2000 del 20/06/2000 per sistemazione igienico-funzionale con adeguamento norme di sicurezza locale centrale termica.

Dal sopralluogo effettuato in data 12/01/2026, si è constatato che rispetto alla concessione edilizia in sanatoria (condono Legge 47/85) n. 128/86 del 24/07/1992, l’altezza interna del locale interrato è di mt. 3.00 (in pratica edilizia 2.80) e non è presente il vano finestra (bocca di luco) nel locale cantina presente in pratica edilizia. Le difformità riscontrate, data la loro modesta entità, sono da considerarsi tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01. Pertanto, non sussistendo fattispecie di abuso edilizio, non si ritiene necessario il ricorso a procedure di sanatoria o istanze di regolarizzazione. Si precisa che l'impianto termico centralizzato, ubicato nel locale tecnico al piano interrato, risulta regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. 18/2000 e munito di parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tuttavia, in sede di sopralluogo, il generatore di calore è risultato dismesso; pertanto, l'eventuale futura messa in esercizio resterà subordinata all'esecuzione delle verifiche tecniche e all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente (UNI,

VV.F., INAIL). Tali valutazioni sono state eseguite per la singola unità immobiliare oggetto di perizia e non per l'intero fabbricato, in quanto proprietà di terze parti.

Alla regolarizzazione edilizia dovrà seguire, sempre a carico dell'aggiudicatario, la regolarizzazione/aggiornamento della scheda catastale dell'immobile.

Si rimanda alla CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'immobile.

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

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Lanzo T.se, classifica l'area in cui sorge il fabbricato e la relativa U.I.U. oggetto di procedura, in aree residenziali consolidate a media densità (Rbm6 - art. 22/8 NTA). In riferimento alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica il fabbricato ricade in parte in area IIB (rischio medio) ed in piccola parte in area di inedificabilità

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Leonardo De Luca rep. 26029/19602 in data 16 gennaio 2020 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 21 gennaio 2020 reg. gen./part. 2381/338.

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea in data 15 settembre 2025 nr. Rep. 5632 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 3 ottobre 2025 reg. gen./part. 43069/31779.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato, che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 35,00 per la cancellazione di ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile è attualmente occupato *sine titulo* ed è in fase di liberazione da parte della Custode.

Non sono presenti vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene.

Sulle parti comuni o di uso condiviso, non si ha avuto informazioni di spese condivise. Non sono presenti contratti di locazione o comodato e l'immobile sarà consegnato libero con il Decreto di Trasferimento.

Vi è continuità delle trascrizioni e, conseguentemente, vi è una corretta continuità nella cronistoria catastale.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposta di registro e alle imposte e tasse ipotecarie.

L'ordine di liberazione è attuato dalla custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero ad opera di questo.

Il giudice dell'esecuzione ha già ordinato la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso in data 23.04.2026. La custode sta dando corso alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 nr. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: **Euro 63.611,45=** (Euro sessantatremilaseicentoundici/45 centesimi);
2) Offerta minima: **Euro 47.708,59=** (Euro quarantasettemilasettecentootto/59 centesimi);
3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.300,00** (Euro milletrecento/ 0 centesimi;
4) Termine di presentazione delle offerte: **28 settembre 2026 ore 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **29 settembre 2026 ore 10.00**;
6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT05A0326830549052389805470;
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: **1° ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **2 ottobre 2026 ore 10.00.**

NOTA BENE:

- L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;

- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato

automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

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 alla professionista delegata **avv. Marisa Manfredi** anche custode**– tel. 0125.641957, e-mail avv.marisa.manfredi@gmail.com.**

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.

La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi che siano in separazione dei beni. La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi ANCHE IN COMUNIONE dei beni. La procura notarile è richiesta, infatti, per il *carattere plurisoggettivo* dell'offerta (due soggetti).

Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto *ex lege*): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime patrimoniale dei coniugi, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento

ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro coniuge (il 2° offerente), quale documento allegato all'offerta

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle 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 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 **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2025**, presso Banca SELLA s.p.a., le cui coordinate IBAN sono IT05A0326830549052389805470**.**

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

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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.

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.

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

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 29 settembre 2026 alle ore10.00 e terminerà il giorno 1° ottobre 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 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 2 ottobre 2026 ore 10.00.

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.

NOTA BENE:

- L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;

- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

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 temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **ESECUZIONE**

IMMOBILIARE N. 192/2025, consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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 alla professionista delegata, 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, la professionista delegata 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 della professionista delegata, 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 della professionista delegata 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. nr. 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 a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2025** consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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. Marisa Manfredi – tel. 0125.641957, e-mail avv.marisa.manfredi@gmail.com.** Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito la 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. 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, unitamente all'ordinanza di delega;

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 e www.idealista.it w www.subito.it con la indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale con la inclusione dei link ovvero la indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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 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, lì 14 maggio 2026

La professionista delegata

Avv. Marisa Manfredi