

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 127/2025, il professionista avvocato Rachele Dulio, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri con ordinanza di delega in data 28/11/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Pavone Canavese (TO) Borgata Scarione n. 4/3.

Il lotto unico risulta composto da più immobili, individuati in perizia come “Lotto 1”, formato dal Bene n. 1, e “Lotto 2”, formato dal Bene n. 2, ed ovvero:

Bene N° 1 – nel comune di PAVONE CANAVESE (TO), Borgata Scarione n. 4/3– identificato al catasto Fabbricati al foglio 37 part 14 Categoria A/3. Area urbana della superficie di mq. 165 gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi, con entrostanti tre corpi di fabbricato. Il fabbricato principale è posto al centro del cortile e ha destinazione civile abitazione, inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale", risulta edificato a due piani fuori terra ed un piano mansardato così composto: -Piano terreno (altezza mt. 2,60) - cucina, disimpegno, bagno e camera; -Piano primo (altezza mt. 2,70) – due camere; -Piano secondo (mansardato altezza media mt. 2,95) – tre camere, disimpegno, bagno. L'edificio è libero su due lati, la facciata principale è esposta a Sud con accesso pedonale e carraio da altre proprietà a seguito di diritto di servitù di passaggio non trascritta. Vi sono inoltre due edifici accessori posti rispettivamente ai vertici dell'area urbana uno a Nord e uno a Sud. L'edificio ubicato a Sud ha destinazione di ripostiglio e risulta edificato a due piani fuori terra così composto: -Piano terreno (altezza mt. 2,40) – deposito; -Piano primo (altezza min mt. 1,90 max mt. 2,50) - travata aperta. L'edificio è libero su due lati, la facciata principale è esposta a Nord con accesso pedonale e carraio da altre proprietà a seguito di diritto di servitù di passaggio non trascritta. L'edificio ubicato a Nord risulta edificato a un piano fuori terra (altezza mt. 2,20) e destinato a “lavanderia”. Il giardino affacciante sullo stesso risulta

abbandonato con la proliferazione di una folta vegetazione. L'edificio è libero su tre lati e affaccia sulla strada pubblica. I servizi principali quali negozi, scuole, banche, distano circa 3 Km dall'edificio. L'immobile sito in zona periferica rispetto al centro sociale, amministrativo e commerciale del Comune di Pavone Canavese è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, ecc...)

Bene N° 2 – nel comune di PAVONE CANAVESE (TO), Borgata Scarione– identificato al catasto Fabbricati al foglio 37 part 28 Categoria C/2 L'immobile consiste in deposito. Area urbana della superficie catastale di mq. 188 con entrostante un fabbricato ad un unico piano fuori terra con destinazione deposito attrezzi agricoli. L'edificio è libero su tre lati, con accesso pedonale e carraio da altre proprietà a seguito di diritto di servitù di passaggio non trascritta. Internamente all'edificio non sono presenti impianti quali elettrico, riscaldamento, ecc., il locale è interamente occupato da materiale di vario genere. L'area esterna di pertinenza esclusiva è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte destinata a giardino.

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

Bene N° 1: L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Pubblica della Borgata Scarione, a Est con il mappale fg. 37 n. 23, a Nord con il mappale Fig.37 n. 15, a Ovest con i mappali Fig. 37 n. 12

e n. 13.

Bene N° 2: L'unità immobiliare confina a Nord con il mappale Fg.37 n. 24, a Est con il mappale fg. 37 n. 305, a Nord con il mappale Fg.37 n. 301, a Ovest con i mappali Fg. 37 n. 20

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pavone Canavese (TO):

Bene N°1- Catasto dei Fabbricati del Comune di Pavone Canavese (TO) Foglio 37, part 14, Cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 126, Rendita Euro 210,71, Borgata Scarione piano T-1

La relazione peritale evidenzia che non sussiste corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto è stato verificato che all'interno dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione sono state eseguite opere edilizie di ristrutturazione al piano terreno e di cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto (piano secondo) non riportate successivamente nella planimetria catastale.

Bene N°2 - Catasto dei Fabbricati del Comune di Pavone Canavese (TO) Foglio 37, part 28, Cat. C/2, classe U, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq. 36, Rendita Euro 24,79, Borgata Scarione SN piano T

L'elaborato peritale ha riscontrato corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Bene N°1: Dall'elaborato peritale si evidenzia quanto segue:

la costruzione è antecedente al 01/09/1967, l'unità immobiliare non è stata oggetto di rilascio di autorizzazioni edilizie. L'ufficio tecnico comunale ha rilevato la sola presenza di due Comunicazioni di manutenzione ordinaria dei tetti degli edifici (Prot.10451 del 22/09/2010 e prot. 13300 del 03/12/2010). Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie. Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita in quanto all'interno

dell'unità immobiliare a destinazione civile abitazione gli attuali proprietari hanno eseguito delle opere edilizie di ristrutturazione al piano terreno e di cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto (piano secondo) per le quali non è stata richiesta la regolare autorizzazione edilizia al Comune di Pavone C.se. Nell'elaborato peritale si dichiara che l'abuso edilizio risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. art. 37 (L) a seguito di redazione di pratica edilizia e pagamento della sanzione pecuniaria con costi di regolarizzazione edilizia stimati in €. 3.500,00 più IVA

Bene N°2: Dall'elaborato peritale si evidenzia quanto segue:

la costruzione è antecedente al 01/09/1967, l'unità immobiliare non è stata oggetto di rilascio di autorizzazioni edilizie. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE né dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

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/NORMATIVA URBANISTICA

Bene N°1: Area urbana della superficie di mq. 165 gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi, con entrostanti tre corpi di fabbricato, categoria catastale A/3. Il fabbricato principale è posto al centro del cortile e ha destinazione civile abitazione, inserito nella porzione centrale di una tipica cascina piemontese a corte aperta in un contesto abitativo "rurale", un secondo edificio ubicato a Sud ha destinazione di ripostiglio ed un terzo edificio ubicato a Nord risulta destinato a "lavanderia"

L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi

Bene N°2. Immobile di categoria catastale C/2. L'immobile consiste in deposito.

L'area urbana oggetto di perizia risulta identificata all'interno del Piano Regolatore Comunale come "Aree A2" - aree per attività agricole e recuperabili ad altri usi

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Bene N°1: L'elaborato peritale evidenzia quanto segue:

- asservimento a servitù di passaggio in favore di terzi dell'area destinata a cortile posta a lato Sud, non trascritta.
- accesso per il tramite di altre proprietà a seguito di diritto di servitù di passaggio non trascritta.
- non sono presenti vincoli od oneri condominiali e l'immobile non è inserito in contesto condominiale.
- le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio a destinazione abitazione vengono stimate in €. 2.000 annue.
- l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a gas; la caldaia si trova ubicata all'esterno sul balcone del piano mansardato lato Sud, nei vari locali sono presenti i radiatori.

Bene N°2: L'elaborato peritale evidenzia quanto segue:

- il bene non ha parti comuni e gode di servitù di passaggio attiva sul mappale 24 del foglio 37, non trascritta.
- non sono presenti vincoli od oneri condominiali e l'immobile non è inserito in contesto condominiale.
- le spese di gestione/manutenzione ordinaria dell'edificio vengono stimate in €. 600 annue.
- internamente all'edificio non sono presenti impianti quali elettrico, riscaldamento, ecc.

Gravami e formalità pregiudizievoli

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea in data 20.10.2010 r.g 7519 r.p. 1169
- pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea il 27/06/2025 ai nn. R.g. 5071 r.p. 4192

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Bene n. 1: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n. 2: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE né dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il bene 1 risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il bene 2 risulta libero (non abitato). All'interno del fabbricato e nell'area di pertinenza è presente del materiale di vario genere di proprietà degli esecutati

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 33.625,60= (Euro trentatremilaseicentoventicinque/60);
- 2) Offerta minima: Euro 25.219,20= (Euro venticinquemiladuecentodiciannove/20);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00= (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 16/11/2026 ore 12,30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 17/11/2026 ore 10,15; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso; in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 49 B 03268 30370 052800404321 – conto corrente intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 127/2025;

- 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: 19/11/2026 ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 20/11/2026 ore 10,15.

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 Rachele Dulio (telefono 011/9109068 – email: racheledulio@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, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che

dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 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, presso Banca Sella s.p.a., le cui coordinate IBAN sono: IT 49 B 03268 30370 052800404321 – conto corrente intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 127/2025. 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.

Sarà possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del tribunale operativo dal 01.06.2018 i cui orari ed ubicazione sono indicati sul sito Internet del Tribunale.

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 17/11/2026 alle ore 10,15 e terminerà il giorno 19/11/2026 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 20/11/2026 ore 10,15.

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 ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 127/2025 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.

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 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 127/2025 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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 a IFIR PIEMONTE – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L., telefono 011/4731714. 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 (del Gruppo eBay);
- 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.

Chivasso, 23/07/2026

Il professionista delegato

avvocato Rachele Dulio