

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiuglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 8/2026, il professionista Avvocato Alessandra Di Guglielmo, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 26/06/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Verolengo (TO) Via Rosselli n. 17, appartamento articolato su due piani tra loro collegati da scala interna così costituito:

1) al piano primo (secondo fuori terra) soggiorno con angolo cottura, una camera, ampio ripostiglio, servizio e terrazzino; tra le coerenze soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare 9 posta al piano terreno, unità immobiliare 8, soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare 9 posta al piano terreno, vano scala, pianerottolo.

2) al piano secondo-sottotetto (terzo fuori terra) lavanderia, tre locali di sgombero e terrazzino; tra le coerenze soprassuolo su giardino di proprietà dell'unità immobiliare 9 posta al piano terreno, tetto di copertura, soprassuolo su altra porzione di giardino di proprietà dell'unità immobiliare 9 posta al piano terreno, unità immobiliare 10.

Detti locali risultano distinti con il numero 11 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.

Al piano interrato un locale ad uso autorimessa privata di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 18 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio; tra le coerenze terrapieno, autorimessa 17, area di manovra, vano scala, cantina 9.

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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Verolengo (TO) Via Rosselli n. 17

L'appartamento Foglio 4 particella 644 sub 11 Cat A2 classe 2 consistenza 4,5 vani superficie catastale mq 74 Totale escluse aree scoperte mq 66 rendita € 313,75, VIA FRATELLI ROSSELLI n. SN Piano 1-2

Il locale ad uso autorimessa Foglio 4 particella 644 sub 18 Cat C6 classe 3 consistenza 27 mq superficie catastale mq 31 rendita € 68,33 VIA FRATELLI ROSSELLI n. SN Piano S1.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Appartamento: a livello catastale la planimetria risulta difforme pertanto si rende necessario un aggiornamento per esatta rappresentazione grafica. Nel dettaglio l'immobile risulta non conforme al piano primo per la mancanza della porta di chiusura dell'antibagno verso il locale igienico e della scala di accesso con forma difforme (a sezione quadrata anziché rotonda). Al piano sottotetto sono state ricavate due camere da letto nei sottotetti, la lavanderia risulta un bagno a tutti gli effetti ma situato in altro locale rispetto al progettato ed inoltre è stato dotato di finestratura prospiciente il terrazzo esclusivo. L'ex locale lavanderia risulta uno sgombero/rispostiglio.

Locale uso autorimessa: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato concesso mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 21 del 18/02/2000 con oggetto: fabbricato civile abitazione composto da nove unità abitative in Via Rosselli;
- Pratica n. 24/2001 del 27 luglio 2001, Variante alla Concessione Edilizia n. 21 del 18/02/2000;

- Agibilità/abitabilità con prot. 2791 in data 14 aprile 2003 e come da richiesta con prot. 8774 del 21/12/2016 risulta conforme e completa.

L'immobile risulta difforme sia a livello catastale che a livello urbanistico.

A livello urbanistico l'immobile risulta non conforme al piano primo per la mancanza della porta di chiusura dell'antibagno verso il locale igienico e della scala di accesso con forma difforme (a sezione quadrata anziché rotonda).

Al piano sottotetto sono state ricavate due camere da letto nei sottotetti, la lavanderia risulta un bagno a tutti gli effetti ma situato in altro locale rispetto al progettato ed inoltre è stato dotato di finestratura prospiciente il terrazzo esclusivo.

L'ex locale lavanderia risulta uno sgombero/ripostiglio. L'immobile necessita di Sanatoria urbanistica (SCIA art. 36/bis) per la regolarizzazione della scala, per la realizzazione del bagno e della sua finestratura.

Le camere non possono essere in alcun modo sanate e devono mantenere la destinazione concessionata di sottotetto accessorio; l'intervento necessita della corresponsione degli oneri concessori per il locale bagno e per il disimpegno di collegamento con la scala.

Oneri concessori che l'amministrazione comunale valuterà a fronte di presentazione di progetto conforme allo stato dei luoghi e dei relativi utilizzi.

Dovrà in ultimo essere realizzato idoneo antibagno per il locale igienico prospiciente il soggiorno. Per i soli adempimenti tecnici per restituire conformità edilizio/urbanistica e catastale agli immobili ad oggi ipotizzabili in complessivi € 2.700,00 come indicati in perizia (pag. 23 perizia).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE. È stato acquisito APE ad oggi scaduto essendo trascorsi più di 10 anni dalla sua emissione (22 dicembre 2010).

Si presume esista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in quanto citato come allegato nel titolo abilitativo dell'agibilità, documento del 23/10/2001 ma non si è ad oggi acquisita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del DM 37/2008 (ex Legge 46/1990).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ha destinazione urbanistica da Piano Regolatore Generale BR.II - Zone consolidate residenziali di impianto unitario, di cui si riporta Normativa urbanistica art. 28 da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Verolengo (sul punto si richiama quanto indicato in perizia).

PATTI

Esiste convenzione edilizia stipulata con il Comune di Chivasso con atto a rogito Notaio Carlo

Alberto Ferreri di Chivasso in data 14/02/98 repertorio 100532/7956 registrato a Chivasso il 6/03/98 al numero 209.

SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli o oneri condominiali.

È presente Regolamento di condominio depositato e pubblicato con atto a rogito Notaio Umberto Romano di Chivasso in data 17/10/2001 repertorio numero 16320/2082 registrato a Chivasso in data 24/10/2001 al numero 953.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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.

PROVENIENZA

Dalla perizia in atti e dalla successiva integrazione risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati per atto rogito Notaio Roberto Martino del 17.02.2011 rep. 27951/17424.

IMMOBILI GRAVATI DA 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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 8/26 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., (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 140.000,00 = (Euro centoquarantamila/00);**
- 2) Offerta minima: Euro 105.000,00= (Euro centocinquemila/00);**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.500,00= (Euro duemilacinquecento/00);**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: lunedì 30 novembre 2026 ore 13;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: martedì 1 dicembre 2026 ore 11;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT11G0333201000000001617963 acceso presso Banca Passadore Spa intestato a ES. IMM. TRIB. IVREA 8/26;**
- 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: giovedì 3 dicembre 2026 ore 13 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: venerdì 4 dicembre 2026 ore 12.**

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 Daniele Raffaello Manfredi (telefono 011/541052).

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

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 13.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo

anticipo rispetto al termine fissato.

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 8/26, le cui coordinate IBAN sono: IT11G0333201000000001617963

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.

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 1 dicembre 2026 alle ore 11 e terminerà il giorno 3 dicembre 2026 alle ore 13**; 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 4 dicembre 2026 ore 12.

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 a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 8/26 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di

multa.

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 precedente 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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 8/26 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. (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).

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 Avv. Alessandra Di Guglielmo con studio in Torino Via della Misericordia n. 3 tel 011/541052 email studio@manfredilegal.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. 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, unitamente all'ordinanza di delega, come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

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;

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, 08/09/2026

Il professionista delegato

Avvocato Alessandra Di Guglielmo



ALESSANDRA DI
GUGLIELMO
AVVOCATO
08.09.2026
14:55:41
GMT+02:00