

Avvocato

Annalisa Garetto

Ivrea (TO) – 10015, Corso C. Nigra, 57
Tel/Fax 0125.425771
Torino – 100138, Via Duchessa Jolanda 17
Tel 011.4341435
pec avvannalisagaretto@pec.it
e-mail avv.annalisagaretto@gmail.com

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Annalisa Garetto, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri, ad oggi sostituita dal Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza pubblicata il 22.12.2025, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 151/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 ore 10,00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in **Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4**, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO UNICO, piena proprietà di

Appartamento sito in Comune di Caluso (TO), Via XXV Aprile 3, piano primo (2° fuori terra)

Descrizione

Come da CTU: “Abitazione di tipo economico, in edificio condominiale, in categoria catastale A3 al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo con porticato oltre a cantina accessoria al piano interrato”.

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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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

Come da CTU: “a ovest altra unità abitativa subalterno 118, pianerottolo e vano scala comune subalterno 120, a nord aria su cortile comune subalterno 121, ad est aria su mappale 95, a sud aria su vicolo privato subalterno 121. La cantina accessoria, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a ovest terrapieno, a nord terrapieno, a est cantina sub. 2, a sud cantina sub. 118 e corridoio comune”.

Dati Catastali

Catasto Fabbricati – Fg. 77, Part. 263, Sub. 117, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 104 mq, rendita € 192,90



Corrispondenza catastale

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati nelle visure catastali.

Continuità delle trascrizioni

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Regolarità edilizia

Come da CTU: “A seguito di accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Caluso si riporta nel seguito la documentazione acquisita presso i pubblici Uffici:

- Pratica Edilizia n. 6-64 del febbraio 1964 nulla osta del 07-03-1964 rilasciato a omissis
- Licenza edilizia n. 159 del 03-06-1975 per “*esecuzione della recinzione del proprio fondo verso la via pubblica*” rilasciato a omissis.
- D.I.A. n. 90/09 (AMPLIAMENTO) protocollo 14612 del 05-08-2009 per manutenzione straordinaria “*ampliamento servizio igienico*” rilasciato a omissis.

L’inizio lavori è del 25-03-1966 e la fine lavori del 20-03-1968. Non è stata rilasciata l’abitabilità per l’appartamento oggetto di esecuzione la cui domanda è stata effettuata in data 19-02-1968.

Al momento del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici delle pratiche di cui sopra.

Al piano seminterrato non risulta identificabile la cantina di pertinenza dell’appartamento oggetto di esecuzione in quanto è indicato un unico locale di sgombero senza partizioni.

Al piano primo i locali presentano misure intere differenti rispetto al progetto del 1964, per lo più fuori tolleranza.

Per quanto riguarda la sagoma esterna si può notare che l’angolo nord-est della cucina è retto anziché smussato a 45° come in progetto.

L’ampliamento del bagno di cui alla DIA 90/09 non è conforme per dimensioni; non è presente la finestra sul lato nord e la porta verso il terrazzo è in posizione differente.

Il terrazzo ha forma e dimensioni differenti rispetto a quanto licenziato.

Per la regolarizzazione urbanistica, come detto, sarà necessario procedere ad una sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.”.

Sarà necessario provvedere a presentare sanatoria strutturale con denuncia tardiva, previa acquisizione della pratica deposita presso l’archivio del Genio Civile di Torino dal momento che le difformità riguardano anche la struttura.

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica delle parti comuni e la denuncia tardiva del c.a. dovranno essere presentate a livello condominiale.

Per la regolarizzazione catastale dell’unità oggetto di esecuzione occorrerà procedere all’aggiornamento delle planimetrie, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Dovrà infine essere richiesta l’agibilità dei locali.

Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all’unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre oneri di legge e oltre ad € 1.000,00 a titolo oblazioni per intervento eseguito in parziale difformità rispetto alle pratiche licenziate.

Il costo per le pratiche di sanatoria edilizia e strutturale per le parti comuni, riferibile all’unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 600,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Urbanisticamente gli immobili ricadono in zona r residenziale abitativa ricadente in parte nella fascia di rispetto della ferrovia”.

Formalità, Vincoli e Oneri

Come da CTU: “Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Ivrea, alla data del 27/10/2025 non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti.

Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ATTO: verbale di pignoramento immobiliare in data 24 giugno 2025 rep. N. 3926, trascrizione del 29 luglio 2025 al Reg. Gen. N° 6211 Reg. Part. N° 5145. CONTRO SOGG. N. 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) A FAVORE SOGG. N. 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) IMMOBILI: NCEU Fg. 77 Part. 263 Sub. 117 (A/3)



2. ATTO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio dott. Michele Di Domenico in data 8 agosto 2022, rep. N. 9016/7048, iscrizione del 9 agosto 2022 al Reg. Gen. N° 7015 Reg. Part. N° 769. CONTRO SOGG. N. 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) A FAVORE SOGG. N. 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
IMMOBILI: NCEU Fg. 77 Part. 263 Sub. 117 (A/3)

Osservazioni:

Sono riportate nel presente elaborato esclusivamente le trascrizioni e le iscrizioni di interesse per la procedura in oggetto.

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione delle formalità su indicate è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari".

Certificazioni energetiche

Come da CTU: "Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica CODICE IDENTIFICATIVO 2016-112265-0033 con validità sino al 18/06/2026".

Stato di occupazione e vicoli opponibili all'aggiudicatario

Come da CTU: "In data 2 ottobre u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, previa verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP II Torino - UT Torino II, con protocollo n. 179069 e data 18/09/2025), l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura.

In particolare si rileva l'esistenza del seguente contratto di locazione:

- Appartamento P. S1-1 N.C.E.U. Fg. 77, Mapp. 263, Sub. 117 (A/3) – Via Venticinque aprile n. 3 - Caluso Concesso in locazione al sig. OMISSIS stipulato in data 01/05/2024 per la durata di anni 4 (quattro) con validità dal 01/05/2024 al 30/04/2028. Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPT02 UT CHIVASSO(TST) il 10 maggio 2024 al n. 001281 serie 3T, ID telematico TST24T001281000XF".

Gli immobili verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento, previo il compimento di tutti gli adempimenti successivi, specificando che, a seguito delle statuizioni del G.E., è stata avviata la procedura di sfratto per morosità del predetto inquilino.

Spese condominiali

Come da CTU: "Non è stata reperita documentazione relativa alle spese condominiali".

SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 27.040,00
- 2) **Offerta minima: € 20.280,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 14.12.2026 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15.12.2026 ore 10
- 6) IBAN conto corrente intestato a ESEC.IMM.RE R.G.E 151/2025 TRIB. DI IVREA per deposito cauzione: IT59Y0200830545000107415936
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17.12.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18.12.2026 ore 10.

*



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

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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. Annalisa Garetto (tel. 0125.425771).

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 di 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: indicare 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 risultino 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 copia per immagine.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura ESEC.IMM.RE R.G.E 151/2025 TRIB. DI IVREA, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: IT06B0200830545000107415936. 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.

È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra,



Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificato sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

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.astetelematiche.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 15.12.2026 alle ore 10 e terminerà il giorno 17.12.2026 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 18.12.2026 ore 10.

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. 598 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 ESEC.IMM.RE R.G.E 151/2025 TRIB. DI IVREA 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'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

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

L'eventuale somma in eccesso sarà 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 D.Lgs. 01.09.1993 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 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, 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 presso lo studio del Professionista Delegato nota di precisazione del credito nella quale sarà indicato 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 a ESEC.IMM.RE R.G.E. 151/2025 TRIB. DI IVREA consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'IVG, tel. 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 stesso e al professionista 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:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. 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;
- c. pubblicato, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;
- d. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, corrente in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 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 01.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Annalisa Garetto

