

Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)  
Via Vallerio, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)  
Telefono 339-3587861  
e mail emamilano@libero.it  
pec avvemanuelamilano@cnfpec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 144/2023, il professionista Avv. Emanuela Milano, delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri con ordinanza di delega del 24 aprile 2024 e successivo provvedimento del 10 settembre 2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente:

**Lotto UNICO**

Bene n. 1 - n. 2 - nel Comune di FOGLIZZO (TO), via Vittorio Emanuele II n. 10:

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale ed un locale garage, ubicati in uno stabile elevato a due piani fuori terra oltre un piano sottotetto e da un piano seminterrato per l'unità abitativa e nel basso fabbricato ad un piano fuori terra l'unità pertinenziale garage, il tutto di non recente edificazione sito in via Vittorio Emanuele II n. 10 ed entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223 (Ente urbano di 512 mq.), nel centro storico del Comune di Foglizzo.

Il fabbricato abitativo a forma di "L" disposto con quattro unità abitative e accessori ed il basso fabbricato con due unità, si affacciano su cortile interno comune e su strada dove insistono i rispettivi accessi pedonale e carrajo.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo (secondo fuori terra) composto di: ingresso su corridoio da cui si affacciano i locali camera, bagno, cucina,

soggiorno e balcone che si prospetta su cortile comune e parte sulla Via Vittorio Emanuele II; raggiungibile dalla scala comune il piano secondo-sottotetto (terzo fuori terra) disposto con due camere e bagno, detti locali risultano utilizzati a ripostigli. Nel basso fabbricato avente accesso da Via Vittorio Emanuele II si sviluppa la porzione di garage ad un posto macchina.

Il cortile comune separa i due corpi di fabbricato.

Confini:

l'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- distacco su cortile comune, il vano scala comune, distacco sulla Via Regina Margherita a due lati e Via Vittorio Emanuele II.

Il garage è compreso tra le seguenti coerenze:

- Via Vittorio Emanuele II, il cortile comune a due lati, la particella 811 Foglio 6 del Comune di Foglizzo.

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune Foglizzo (TO), come segue:

Foglio 6, particella 223 subalterno 15, via Vittorio Emanuele II n. 10, piani 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, superficie catastale mq. 113, R.C. Euro 325,37

Foglio 6, particella 223 subalterno 9, via Vittorio Emanuele II n. 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, superficie catastale mq. 31, R.C. Euro 86,76.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia redatta dall'esperto Geom. Roberta Pera del 25 marzo 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

##### **"CORRISPONDENZA CATASTALE:**

*Bene n. 1 - Il bene viene raffigurato in planimetria catastale (Dichiarazione protocollo n. T00298688 del giorno 11/07/2006), la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.*

*Bene n. 2 - Il bene viene raffigurato in planimetria catastale (Data presentazione: 12/02/1987 protocollo n. 200/4), la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.*

*Si osserva, l'indirizzo indicato Via Vittorio Emanuele II n. 2 ora corrisponde a Via Vittorio Emanuele II n. 10.*

##### **SERVITU' ED ALTRI GRAVAMI/CONDOMINIO:**

*Bene n. 1 - n. 2: PARTI COMUNI a pagina 16 della perizia:*

Lo stabile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento si compone di quattro unità abitative oltre pertinenze. Le parti comuni oltre al cortile, la scala e locale tecnico come si evince dall'elaborato planimetrico, si possono intendere quelle disciplinate dal codice civile in materia di condominio. L'unità abitativa in oggetto possiede il contatore dell'acqua potabile in comune con l'alloggio attiguo.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

BENE N° 1 E N° 2: Non si evincono servitù trascritte.

Per quanto è emerso dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva non risulta gravato da usi civici, ed il diritto dei beni dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:**

BENE N° 1 E N° 2

Dall'atto di provenienza emerge che la costruzione dei fabbricati compendianti le unità immobiliari in oggetto risulta antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo, l'Ufficio ha rinvenuto, salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 28/1975 del 16.10.1975 a nome di ##OMISSIS## per restauro e sistemazione edificio uso civile abitazione;
- 2) Concessione edilizia in sanatoria n. 247/85 del 20.07.1995 prot. n. 42/87 - 3681/91 a nome di ##OMISSIS## per realizzazione di n. 2 u.i. nel sottotetto;
- 3) Autorizzazione n. 11/1993 del 27.03.1993 a nome di ##OMISSIS## per tinteggiatura facciate esterne.

Occorre evidenziare nell'atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## del 22.09.2006 viene indicata altresì la Concessione Edilizia n. 122/1978 non rinvenuta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo.

Il raffronto tra pratiche edilizie e stato dei luoghi avviene unicamente per i beni in oggetto: - per l'unità abitativa, le pratiche edilizie n. 28/1975 e n. 247/1985 raffigurano l'appartamento al piano primo e sottotetto che confrontato con lo stato dei luoghi rileva corrispondenza.

Si osserva, nella tavola grafica della domanda di condono PE 247-85 al piano secondo-sottotetto viene indicato il locale cucina, allo stato dei luoghi sono presenti alcune derivazioni per la cucina ed il suo utilizzo risulta un ripostiglio. - per il basso fabbricato ad uso garage, all'archivio del Comune di Foglizzo la pratica edilizia PE 49-1978 per la ristrutturazione dei locali a garage, risulta non rilasciata. La scrivente al riguardo riferisce che il fabbricato è di vecchia costruzione, compare

nella tavola grafica della PE 28/1975 e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi recenti, oltre al fatto che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale datata 30.12.1986 a cui sia possibile fare riferimento è corrispondente alla realtà. La costruzione come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS##del 22.09.2006 risulterebbe antecedente al 01/09/1967.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte, l'appartamento pignorato non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il cui costo si quantifica in circa 350,00 € oltre oneri di legge e diritti di presentazione.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici, termici e idraulico-sanitari.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI a pagina 23 della perizia:**

Da informazioni riferite dall'esecutato non sussistono oneri condominiali e la gestione delle spese generali viene coordinata dagli stessi proprietari delle relative unità immobiliari".

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.

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili risultano occupati 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.

ooOoo

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: euro 17.946,90= (diciassettemilanovecentoquarantasei/90);
- 2) Offerta minima: euro 13.460,18= (tredicimilaquattrocentosessanta/18);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 1.300,00= (milletrecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 02 marzo 2026 alle ore 12,00;

- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **03 marzo 2026 alle ore 9,30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT1810853030860000000279373;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **05 marzo 2026 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **06 marzo 2026 alle ore 9,00.**

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. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, indirizzo e-mail: [emamilano@libero.it](mailto:emamilano@libero.it)).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

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



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

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

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

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

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

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

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma

4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

#### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della

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

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Ivrea esecuzione immobiliare 144/2023", le cui coordinate IBAN sono: IT1810853030860000000279373 presso la filiale di Rivarolo Canavese (TO) della BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO.

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

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**



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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute. La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio **il giorno 03 marzo 2026 alle ore 9,45 e terminerà il giorno 05 marzo 2026 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o

dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 06 marzo 2026 alle ore 9,00.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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

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

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).

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 comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

### **MUTUO FONDIARIO**

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il

creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, indirizzo e-mail: [emamilano@libero.it](mailto:emamilano@libero.it)).

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

**N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://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, 02.12.2025

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Emanuela Milano**