

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 175/2024, il professionista avv. Monica Morgando Vigna, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 07-10/02/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 20 GENNAIO 2026 ORE 10

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

Nel Comune di Verrua Savoia (TO), Località Carbignano n. 13
PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ

Il Lotto Unico risulta così composto:

1) UNITA' IMMOBILIARE 1

Abitazione di tipo economico sviluppata su più piani composta:

- al piano terra : soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio (al grezzo);
- al piano ammezzato : due bagni, due disimpegni, due ripostigli;
- al piano primo: tre camere, ripostiglio (ex fienile), balcone, terrazzo;
- al piano seminterrato : due cantine.

All'esterno sono presenti un porticato sul lato sud posto in corrispondenza della cucina ed una tettoia (legnaia) sul lato nord.

DATI CATASTALI: al Catasto Fabbricati del Comune di Verrua Savoia (TO)

F. 26, part. 487, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, cons. 11,5 vani, sup. cat. 395 mq, R.C. 683,01, piano-T-1;

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

2) UNITA' IMMOBILIARE 2

Tettoia chiusa al piano terreno.

DATI CATASTALI: al Catasto Fabbricati del Comune di Verrua Savoia (TO)

F. 26, part. 487, sub. 3, cat. C/7, cl. U, cons. 66 mq, sup. cat. 75 mq, R.C. 61,35, piano T;

3) UNITA' IMMOBILIARE 3

Bene comune non censibile, comune ai subb. 2 e 3, costituito dalle due corti esterne poste sul lato sud e sui lati nord ed est. La corte principale costituisce il cortile di accesso comune alle due unità immobiliari. La corte secondaria è posta sul retro lato nord con una appendice sul lato est.

DATI CATASTALI : al Catasto Fabbricati del Comune di Verrua Savoia (TO)

F. 26, part. 487, Sub. 1, Piano T bene comune non censibile;

4) UNITA' IMMOBILIARE 4:

Ente Urbano sul quale insistono le unità immobiliari.

DATI CATASTALI: al Catasto Terreni del Comune di Verrua Savoia (TO)

F. 26, part. 487, Ente Urbano, Superficie aree 11, ca 36.

OoOoo

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 a firma del perito estimatore Arch. Nicola

Baggetta.

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

Il fabbricato adibito ad abitazione identificato dal sub. 2 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: corte comune sub. 1 (trattasi di bene comune non censibile), tettoia identificata al sub. 2 (di medesima proprietà), giardino e corte comune sub. 1 (bene comune non censibile), particella 477 (ente urbano di proprietà di terzi).

La tettoia di cui al sub. 3 confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: abitazione sub. 2 della medesima proprietà, corte comune sub. 1 (bene comune non censibile), particella 96 di altra proprietà, particella 459, (ente urbano di proprietà di terzi), particella 100 (ente urbano di proprietà di terzi), corte comune sub. 1 (bene comune non censibile).

La particella 487, sulla quale insistono l'abitazione sub. 2 e la tettoia sub. 3, confina partendo da nord e procedendo in senso orario con: particella 126 (altra proprietà), particella 376 (altra proprietà), particella 129 (stessa proprietà), particella 96 (altra proprietà), particella 459 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 100 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 103 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 383 (altra proprietà), particella 477 (ente urbano di proprietà di terzi), particella 124 (altra proprietà).

STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio immobiliare è in normali condizioni di uso. Il perito estimatore segnala diffusa umidità da risalita sulle murature interne ed esterne ed una vistosa lesione della superficie esterna della muratura perimetrale sul fronte est.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle informazioni assunte dal perito estimatore presso l'Archivio Edilizio del Comune di Verrua Savoia risulta la pratica edilizia n. 15/2007 e relativo permesso di costruire n. 17/2007 del 14.11.2007 per *"Intervento di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione sito in Località Carbignano 13, catastalmente identificato al NCT Foglio 26, map. 127"*,

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

istanza presentata in data 01.03.2007 al prot. n. 840. Di tale intervento di ristrutturazione non è mai stato dichiarato il fine lavori e non è mai stata richiesta l'agibilità.

Il perito estimatore rileva alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sulle tavole del progetto municipale relative al Permesso di costruire n. 17/2007, mentre rileva altresì la corrispondenza in maniera sostanziale con la planimetria catastale depositata nel 2015.

Le principali difformità rilevate dal perito rispetto alla tavola allegata al titolo autorizzativo sono:

1. il porticato con soprastante terrazzo posto sul lato nord della manica del fabbricato principale è stato sostituito da una tettoia con struttura in legno, ad uso legnaia, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
2. il fienile al primo piano è stato ridimensionato, allineandolo alla manica del fabbricato, e trasformandone una porzione di terrazzo scoperto accessibile tramite una scala in ferro, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
3. la tettoia sub. 3 è stata ampliata con la realizzazione di un disimpegno posto a confine con la parete sud del salone e con la parete est del bagno/ripostiglio, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
4. il tetto piano del bagno/ripostiglio e del disimpegno della tettoia sono divenuti parte del terrazzo scoperto, già descritto al punto 2, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
5. il bagno (o ripostiglio nella planimetria catastale) non è mai stato completato e risulta al grezzo inagibile;
6. la zona di servizio del piano ammezzato lato est ha una diversa distribuzione degli ambienti di servizio e non è stato realizzato il locale lavanderia, lo stato di fatto riscontrato è quello correttamente rappresentato nella planimetria catastale;
7. nella cantina lato ovest è stato realizzato un tramezzo che la suddivide in due locali separati, il tramezzo non è rappresentato in alcun elaborato;
8. sulla facciata lato nord del fabbricato è stata realizzata una tettoia ancorata alla

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

parete, non rappresentata in alcun elaborato.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria con contestuale deposito di SCIA, da effettuarsi entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento. In alternativa dovrà essere ripristinato lo stato legittimo rappresentato nell'ultimo titolo agli atti dell'archivio edilizio.

Il perito ha stimato che l'importo per la regolarizzazione/rimessa in pristino delle difformità segnalati ammonta a circa 10.000,00 €. Tale valore è stato detratto dalla stima del valore del compendio, di cui *infra*.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla perizia a firma Arch. Nicola Baggetta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno identificato al C.T. dalla particella n. 487 del F. 26 è classificato nell'elaborato grafico facente parte dello strumento urbanistico denominato "TAVOLA 8 - AZZONAMENTO MONTALDO CARBIGNANO" come "VN - VECCHIO NUCLEO" regolamentate dall'art. 14 delle norme di attuazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Risultano una iscrizione ed una trascrizione.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano ad € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 per ogni pignoramento, mentre per le ipoteche giudiziali l'importo per la cancellazione è pari al 0.5% del valore dei bolli (€ 94,00).

VINCOLI E ONERI

Non sussistono vincolo e oneri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate e dalle notizie assunte dalla proprietà, il perito estimatore non ha riscontrato alcuna informazione in merito al censo, livello, usi civici.

Segnala tuttavia che per accedere alla particella n. 487 della pubblica via occorre transitare sulla strada privata che insiste sui mappali n. 112, 117,118, e 477 di

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

proprietà di terzi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto concerne l'abitazione di cui al sub. 2, non è stato reperito alcun attestato di certificazione/prestazione energetica.

Il perito stima che l'importo per la redazione dell'attestato ammonti a circa € 300/400.

Non è stata altresì rinvenuta alcuna dichiarazione relativa alla conformità degli impianti elettrici, termici, idraulici e sanitari.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati da mutuo fondiario.

Si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione.

OoOoo

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e sua integrazione (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito estimatore.

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..

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 93.656,25 (Novantatremilaseicentocinquantasei/25)
- 2) Offerta minima: € 70.242,19 (Settantamiladuecentoquarantadue/19)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.500,00 = (Millecinquecento).
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **19 GENNAIO 2026 ore 12.30.**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni ed eventuale gara: **20 GENNAIO 2026 ore 10.**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT62A0200830545000107298045.
- 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: **22 GENNAIO 2026 ore 13 (salvo autoestensione).**
- 10) Data e ora deliberazione finale all'esito dell'eventuale gara: **23 GENNAIO 2026 ore 9.**

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. Monica Morgando Vigna (telefono 0125.641360 mail monica@avvocatomorgando.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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita**. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “ESEC.IMM.RE R.G 175/2024”, presso l'Unicredit Spa, filiale di Ivrea, le cui coordinate IBAN sono: **IT62A0200830545000107298045**.

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.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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 Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (**www.spazioaste.it**) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo,

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

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 20 Gennaio 2026 alle ore 10 e terminerà il giorno 22 Gennaio 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 23 Gennaio 2026 ore 9.

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

agosto sino al 31 agosto).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "ESEC.IMM.RE R.G 175/2024" "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).

La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmesso al Giudice.

Si avverte sin da ora che se l'aggiudicatario non fornirà la dichiarazione nel termine per il versamento del saldo prezzo esso decadrà dalla aggiudicazione e verrà confiscata

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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 pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

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 "ESEC.IMM.RE R.G 175/2024" 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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Avv. Monica Morgando Vigna**, telefono 0125/641360 mail monica@avvocatomorgando.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 come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.
- 3] pubblicato unitamente al suo estratto e alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 4] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it (del Gruppo eBay)

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

5] mediante affissione in Comune (a cura del Custode).

 **DISPONE**



La comparizione delle parti avanti a sé, **presso il Consiglio degli Avvocati di Ivrea**, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche il giorno **20 Gennaio 2026 ore 10**, 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, 31 Ottobre 2025

Il professionista delegato

avv. Monica Morgando Vigna



















