

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 197/2025, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 24/04/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Leinì (TO), Via Enrico Mattei n. 75, complesso immobiliare entrostante a terreno pertinenziale, costituito da:

- Fabbricato a uso civile abitazione (immobile n. 1 in perizia) con autorimessa (immobile n. 2 in perizia), elevato a un piano fuori terra oltre al piano interrato e al piano sottotetto, collegati tra loro mediante scale interne così composto: - al piano seminterrato: accesso da autorimessa di pertinenza con scala a giorno verso piano superiore, due cantine, un locale tecnico; - al piano terreno (primo fuori terra): sala pranzo, cucinino, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi, scale di accesso dal piano seminterrato e scale verso livello sottotetto; - al piano sottotetto (secondo fuori terra): bagno, locale catastalmente definito locale libero, due balconi in testata.

Il piano terra e il piano sottotetto sono in fase di cantiere: senza mobilio, con assenza di pavimentazione e sottofondo, con gli impianti rimossi, tramezzi in parte stonacati, assenza di sanitari, mentre sono presenti i serramenti esterni.

- Fabbricato a uso laboratorio artigianale (immobile n. 3 in perizia) elevato a un piano fuori terra oltre al piano interrato e al piano sottotetto, collegati tra loro mediante scala interna.

L'accesso avviene da scala esterna.

Accatastato come laboratorio/ufficio, questo edificio, nella realtà, ha destinazione residenziale (allo stato, non autorizzata), come meglio *infra* specificato.

Detto fabbricato risulta così composto. Al piano terra: locale di cucina e bagno, balcone, soppalco di distribuzione, open space a livello inferiore a doppia altezza. Vano seminterrato di deposito raggiungibile da rampa di scala da open space. Da soppalco di distribuzione una scala conduce al livello sottotetto, attualmente composto da due camere, un vano di distribuzione, un bagno, una ulteriore camera con cabina armadio

- Deposito (immobile n. 4 in perizia) elevato ad un piano fuori terra, costituito da un unico locale.

Nel cortile pertinenziale insiste una tettoia di riparo auto, non presente sugli elaborati planimetrici, né autorizzata, come meglio *infra* descritto.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

Il complesso immobiliare con ingresso pedonale/carrabile al numero civico 75 è posto fra le seguenti generali coerenze: Strada Provinciale 17 (Via E. Mattei), Mappali 60, 211 e 58, tutti dello stesso Foglio 10.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti

- al Catasto Fabbricati del Comune di Leini:

Foglio 10, Particella 254, Subalterno 4, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 140 mq Totale escluse aree scoperte 140 mq, Via Enrico Mattei n. 75, Piano S1-T,

Rendita Euro 604,25.

Foglio 10, Particella 254, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 42 mq, Superficie Catastale Totale 53 mq, Via Enrico Mattei n. 75, Piano S1, Rendita Euro 186,54;

Foglio 10, Particella 254, Subalterno 2, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 211 mq, Via Enrico Mattei n. 75, Piano S1-T, Rendita Euro 915,37.

Foglio 10, Particella 254, Subalterno 3, Categoria C/2, Consistenza 22 mq, Via Enrico Mattei n. 75, Piano T, Rendita Euro 63,63.

- al Catasto Terreni del Comune di Leinì:

Foglio 10, Particella 254, Ente urbano, Superficie 24 are e 75 ca.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leinì, sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

- Pratica (licenza edilizia nr. 295-75 in data 27 giugno 1975) - Progetto per la costruzione di un magazzino per alberelli e fiori per piccolo vivaio e casetta per salariato con relativa recinzione, con denuncia inizio lavori in data 15 dicembre 1975.

- Concessione edilizia in sanatoria condono edilizio a regime ordinario numero 1042 in data 2 gennaio 1995, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e s.m.i. - prot - pratica iniziale 18731 in data 21 novembre 1986 per opere di ampliamento edificio residenziale più mansarda. Cambio di destinazione d'uso da floricultura ad attività artigianale ed ampliamento edificio esistente.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica 93-2015 (prot 8664 in data 30 aprile 2015) Rif. Catasto fabbricati Foglio 10 Particella 254 Subalterno 2 su edificio definito Produttivo (Subalterno 2) per - demolizione interna di tramezzatura e soppalco; - rifacimento del manto di copertura. Con inizio lavori comunicato per 20 maggio 2015.

- Presentazione di Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire prot 12/2015 (rif. Foglio 10 Particella 254 Subalterno 2) su unità definita produttiva con dichiarazione che l'attività produttiva prevede nr. addetti pari a uno. Realizzazione di scala interna a collegamento tra locale laboratorio e locale sottotetto; nuova tramezzatura in locale sottotetto. Nella pratica non è allegata certificazione di fine lavori, collaudo delle opere (sia architettoniche

che strutturali), certificazioni impiantistiche, aggiornamento catastale, aggiornamento e collaudo di quanto costruito rispetto a quanto presentato, quindi la pratica non risulta conclusa.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Il deposito (Subalterno 3) ha l'apertura dell'ingresso non coincidente con quella indicata e misure differenti.

Nella planimetria catastale dell'abitazione, al piano sottotetto, non sono indicate le tramezzature interne che definiscono le zone più basse del piano.

Sono presenti opere edilizie realizzate senza titolo.

In particolare, risultano lavori non autorizzati nell'unità Subalterno 4 - residenziale - al piano terra e al primo piano (demolizioni sottofondi e rivestimenti, demolizioni sanitari e impianti - lavorazioni attualmente non in corso, impianto di riscaldamento non collegato e necessaria verifica caldaia), oltre alla realizzazione di tramezzature perimetrali nel sottotetto a definire le zone più basse

Risultano lavori eseguiti senza autorizzazione nell'unità Subalterno 2: agli atti di condono tale unità è indicata come artigianale, mentre nelle pratiche più recenti invece è definita produttiva, ma attualmente la destinazione d'uso risulta essere residenziale.

Inoltre non risulta presente l'antibagno al livello piano terra nella zona vicino cucina, si nota la presenza di scala interna verso il sottotetto con forma diversa rispetto alle pratiche edilizie e con modifica del solaio, vi è nuova divisione interna del sottotetto, vi è modifica delle aperture esterne, dei lavori impiantistici completi, modifiche prospetti.

Il deposito (Subalterno 3) risulta avere dimensioni diverse rispetto a quanto agli atti, dove viene denunciata la presenza di una tettoia.

Risulta la presenza di una tettoia metallica, non autorizzata, a coprire il posto auto in cortile.

L'ingresso dalla via pubblica ha dimensioni diverse con una tettoia di copertura verso passaggio pedonale.

Il condono delle opere abusive del 1986, concluso poi negli anni '90, ha introdotto il cambio di destinazione d'uso per l'attuale Subalterno 2 (immobile n. 3 in perizia), da floricultura ad attività artigianale ed ampliamento edificio esistente per la realizzazione dell'attuale Subalterno 3, il cambio d'uso da cantina a garage per l'attuale Subalterno 5, e opere di ampliamento per il

Subalterno 4.

Le successive pratiche del 2015 hanno considerato solo il fabbricato Subalterno 2, ma non risultano completate la fine lavori e le dichiarazioni collegate. Con riferimento a detto Subalterno, lo stato riscontrato non coincide con quello dichiarato in progetto per interventi eseguiti senza autorizzazione (sia per destinazione d'uso, che per opere strutturali diverse).

È necessario verificare in fase esecutiva, rispetto alla effettiva normativa di aggiornamento del Testo unico dell'edilizia vigente al momento della redazione della pratica, da sviluppare nei termini di legge in riferimento alla procedura esecutiva in corso, la presentazione di una pratica per opere, allo stato attuale della conoscenza, non autorizzate, opere difformi o non correttamente concluse.

Alla pratica edilizia completa deve essere associato il corretto aggiornamento catastale.

Le opere, che non potranno essere autorizzate al mantenimento dopo la presentazione della pratica, dovranno essere oggetto di demolizione autorizzata e del ripristino dello stato di fatto, a cura e responsabilità del titolare del bene.

Si richiama la perizia alle pagine 7, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art.

36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

In accordo all'analisi del PRGC, l'Area è indicata come area edificata senza distinzione tra destinazioni d'uso contigue o aggregate tra loro, in classe A1 - Area agricola normale - cfr. NTA Art. 11.13.1, ed è interessata dal vincolo FASCIA STRADA - fascia di rispetto stradale - NTA Art. 5 FASCE E ZONE DI RISPETTO E LORO UTILIZZAZIONE, sia per la situazione esistente che per la situazione in previsione di piano.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dal fascicolo non risulta che l'immobile oggetto di esecuzione sia dotato del certificato energetico degli immobili / APE.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

In difformità rispetto a quanto indicato in perizia, si precisa che gli immobili risultano occupati dal

debitore 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 (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 263.000,00= (Euro duecentosessantatremila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 197.250,00= (Euro centonovantasettemiladuecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00= (Euro cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **27 ottobre 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **28 ottobre 2026 ore 11.30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 42 Y 02008 30545 000107382680 intestato a "ESEC.IMMOBIL 197/2025 TRIB DI IVREA";
- 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: **30 ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **2 novembre 2026 ore 11.30.**

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 all'avvocato Donatella Rista (telefono 0125/63.59.36).

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

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESEC.IMMOBIL 197/2025 TRIB DI IVREA", presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 42 Y 02008 30545 000107382680. 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 nullità 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 28 ottobre 2026**

alle ore 11.30 e terminerà il giorno 30 ottobre 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 provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 2 novembre 2026 ore 11.30.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESEC.IMMOBIL 197/2025 TRIB DI IVREA" e 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).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

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 oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESEC.IMMOBIL 197/2025 TRIB DI IVREA" e 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

È delegato custode l'avvocato Donatella Rista. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode, presso il proprio studio, in Ivrea (TO), Corso Massimo d'Azeglio n. 45, Telefono: 0125/635936 o il SERVIZIO CUSTODIE, in Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127 (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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 e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

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, li 28 giugno 2026

Il professionista delegato

avvocato Donatella Rista