

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 02/2025**, il professionista **Avvocato Raffaella GARIMANNO**, delegato dal G.E. dottoressa Stefania FROJO, con ordinanza di delega comunicata in data 09/05/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

In piena proprietà nel Comune di **Gassino Torinese (TO)**, via **Pietro Mascagni n. 6**.

L'unità immobiliare è compresa nel complesso condominiale denominato "La Valle" ed è così composta:

- alloggio al piano sottotetto (terzo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e altra porzione di sottotetto non abitabile.
- autorimessa al piano interrato con accesso da cancello carraio posto sulla via pubblica a mezzo rampa e viabilità condominiale; il bene è raggiungibile anche da viabilità pedonale interna a mezzo vano scala.

*

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:

L'appartamento in oggetto si trova al terzo piano della scala B del fabbricato condominiale di cui è parte ed è delimitato a nord da altro alloggio della scala B, ad est dal vano scala e pianerottolo da cui si accede, a sud ed ovest da area condominiale.

Il garage in oggetto ubicato al piano interrato, si affaccia (lato nord) sulla corsia di circolazione delle autorimesse condominiali con portone di accesso tipo basculante; confina ad ovest con altro box, a sud con corridoio di accesso interno al vano, a est con vano scala B.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gassino Torinese:

- Foglio 19, Part.87, Sub. 78, Categoria A3, Cl.1, Cons. 2,5, Superficie catastale 42 mq., Rendita € 187,22, Piano 3
- Foglio 19, Part.87, Sub. 37, Categoria C2, Cl.3, Cons. 19, Superficie catastale 0 mq , Rendita € 137,38 Piano -1.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta formalmente agibile.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità abitativa oggetto della presente perizia è stato oggetto di intervento di nuova costruzione a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia prot. 4600 del 17.07.1975;
- Concessione edilizia prot. 7493 del 28.10.1977 di cui alla fine lavori pro. 22.12.1978 n. 10251;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 90/94S, prot. 1602/T del 22.01.1996 e successiva rettifica in data 20.01.2003;
- Comunicazione per opere interne prot. 14533 del 19.09.2002;
- Comunicazione per opere interne prot. 7051 del 18.04.2003, di cui è stato depositato certificato di fine lavori in data 30.05.2003, prot. 10064.

E' stata depositata agibilità per l'alloggio oggetto di perizia in data 19.05.2004, prot. 9095, con nota di presa d'atto dell'ufficio tecnico del 30.07.2004, prot. 13952.

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

Si fa presente che la superficie attualmente abitata risulta superiore a quella legittimata dai titoli abilitativi sopra richiamati.

La situazione in atto non rispetta i requisiti minimi di aerazione dei vani principali abitabili

- la superficie finestrata non verifica 1/16 della superficie pavimentata (Rif art. 6 c.2bis della LR 18_2018 e s.m.i.);
- l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri (vd art. 6 c.3 della LR 18_2018 e s.m.i).

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.

N.B. Il piano seminterrato del fabbricato è stato dichiarato inagibile a seguito di ordinanza n.40 del 21.05.2023 del settore opere pubbliche, edili ed urbanistica del Comune di Gassino Torinese, a causa dell'ammaliamento del solaio di copertura della corsia di distribuzione di accesso ai box.

Ad oggi la situazione non risulta ancora ripristinata.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di perizia è inserita, nel PRG vigente del Comune di Gassino Torinese, in "Area Residenziale consolidata a capacità insediata residua" (R1/4a), che risulta normata dall'art. 22.2.4 delle NTA.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade in Classe IIb (aree di pianura con falda idrica a debole profondità).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non possiede l'attestato di certificazione energetica (ACE).

IRREGOLARITA' CATASTALI

Con riferimento all'alloggio sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto, il catastale e gli elaborati di progetto, fatte salve lievi difformità interne all'alloggio.

Nella banca dati catastale non risulta presente la planimetria catastale dell'autorimessa: è necessario provvedere al suo inserimento.

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.

Per una più accurata descrizione degli immobili si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nel giudizio di esecuzione immobiliare dall'esperto Arch. Brunello Silvia Maria, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net, www.tribunale.ivrea.it.

*

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Il prezzo base: **euro 44.000,00**
- 2) L'offerta minima: **euro 33.000,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **euro 1.500,00**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **entro le ore 12,30 di LUNEDI' 26 GENNAIO 2026.**
- 5) Data, ora e luogo apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **MARTEDI' 27 GENNAIO 2026 alle ore 11,00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione del 10% del prezzo offerto: **IT91 1030 4801 0000 0000 0097 575** c/c intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 02/2025 TRIBUNALE DI IVREA
accesso presso la Banca del Piemonte S.p.a., Torino Sede.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **GIOVEDI' 29 GENNAIO 2026 ore 13,00** (salvo autoestensione), presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **VENERDI' 30**

GENNAIO 2026 ore 11,00.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Raffaella Garimanno (telefono 011.5629162).

CHI PUO' PARTECIPARE: eccetto il debitore, chiunque può partecipare alla vendita.

Per le persone fisiche: indicare nell'offerta nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero o se coniugato indicare se in comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) nonché eventuale indirizzo di posta elettronica (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'offerta munito di documento d'identità in corso di validità e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.).

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 copia di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle

agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa”.

Per le società ed altri enti: indicare nell’offerta la ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e, se diversa, la partita IVA, recapito telefonico (anche cellulare) nonché indirizzo di posta elettronica certificata.

Allegare all’offerta: copia della carta d’identità del legale rappresentante, copia dell’atto costitutivo o certificazione camerale o altro documento equivalente aggiornato da cui risulti 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.

Al riguardo si segnala che il suddetto ufficio è aperto per ricevere le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l’Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale

del gestore alla vendita (www.astetelematiche.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. 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 "Esecuzione Immobiliare RGE 02/2025 - Tribunale di Ivrea" le cui coordinate IBAN sono IT91 I030 4801 0000 0000 0097 575.

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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 MARTEDI' 27 GENNAIO 2026 alle ore 11,00 e terminerà il giorno GIOVEDI' 29 GENNAIO 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 VENERDI' 30 GENNAIO 2026 ore 11,00.

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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 02/2025 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

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

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "Esecuzione Immobiliare RGE 02/2025 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori

provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. "il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Raffaella Garimanno con studio in Torino, Via Cavour 19 (recapito telefonico tel. 011.5629162; e-mail r.garimanno@studiolegalegarimanno.it), che svolgerà le relative attività personalmente e/o tramite propri collaboratori/ausiliari. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà, a cura dello scrivente Professionista Delegato:

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.

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.

Torino, 27/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Garimanno