

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 212/2023 + 186/2024, il professionista avvocato Simone Pietro Buffo, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 07.02.2025 comunicata in data 10.02.2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 16 DICEMBRE 2025 ORE 9:30**

(Gestore vendita Astalegale.net S.p.a. – portale www.spazioaste.it)

DEI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO UNICO - IN PIENA PROPRIETÀ (1/1):

Bene n. 1 – Fabbricato civile ubicato a Torre Canavese (TO) – Via San Grato n. 28, piano T-1

Fabbricato civile a due piani fuori terra oltre sottotetto non accessibile, con accesso da Via San Grato n.c. 28, composto da: soggiorno, vano scale, cucina e corte esterna al piano terreno; due camere, disimpegno, bagno e balcone al piano primo.

Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 24, Part. 816, Cat. A/4.

Destinazione urbanistica: “*Aree residenziali di Recupero di Interesse Tipologico Ambientale*”, art. 9.1.2. delle vigenti N.T.A..

Bene n. 2 – Terreno ubicato a Torre Canavese (TO) – Via San Grato.

Corte attigua unita al fabbricato in mappa al n. 816 (Bene n. 1).

Identificato al Catasto Terreni – Fg. 24, Part. 735, Qualità REL ACC. COM.

Destinazione urbanistica: Terreno in area normativa RR2 (Area Residenziale di Recupero di Interesse Tipologico Ambientale), art. 9.1.2. delle N.T.A..

* * *

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

Bene n. 1. Il fabbricato confina: a nord con la Via San Grato; a sud con il mappale n. 735 (reliquato di accessorio comune di mq 31); ad est con i mappali 849, 923, 1069; ad ovest con il mappale 912.

Bene n. 2. Il terreno confina: a nord con il mappale 816 (Bene n. 1); a est con i mappali 850 e 1069; a sud con il mappale 990; a ovest con il mappale 912.

DATI CATASTALI COMPLETI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA S.GRATO 28, PIANO T-1 Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento	
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	816			A4	2	5	132 mq	131,7 €	T-1	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TORRE CANAVESE (TO) - VIA SAN GRATO Catasto terreni (CT)

Dati identificativi		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento		Dati di classamento	
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	735				REL ACC COM		00.00.31 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene n. 1. L'Esperto nominato dal Tribunale segnala che *“Non sussiste corrispondenza catastale”* (cfr. perizia di stima, pag. 8 s.). Lo stato attuale dell'immobile, verificato in sede di sopralluogo 01.03.2024, differisce dalla planimetria catastale in atti.

In particolare, all'interno del fabbricato rileva:

- *“diversa perimetrazione del locale bagno e della camera 2 al piano primo, con la creazione di un ulteriore disimpegno tra il vano scale e il bagno”;*

- *“rappresentazione grafica di alcuni serramenti esterni... inesistenti o... non rappresentati”,* il tutto come da tavola grafica *“Rilievo”* allegata alla perizia di stima.

All'esterno del fabbricato:

- *“la “Corte Esterna” risulta delimitata da un muro di ml. 1,60 in blocchi di cls”*

Bene n. 2. L'esperto rileva che *“Sussiste corrispondenza”* (perizia, pag. 9).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Bene n. 1. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Esperto, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- concessione edilizia per sistemazione interna Prot. 316/78 del 15.04.1978;

- D.I.A. n. 17/06 Prot. 2580 del 12.10.2006 DIA in sanatoria per modifiche interve e demolizione parte ampliata.

L'esperto ha rilevato le seguenti difformità (v. perizia, pag. 15):

“ 1) la realizzazione di un muretto in blocchi di cls di altezza di c.ca ml.1,60 in blocchi di cls a delimitazione dell'area esclusiva ad est del fabbricato; 2) la delimitazione dell'area a sud insistente sul mappale 735 [...] con muretto in blocchi di cls avente altezza di c.ca ml.1,40; 3) la rappresentazione di una finestra inesistente nel vano cucina ; 4) la mancata rappresentazione di un'apertura nel locale al piano primo denominato Camera 1; 5) la realizzazione di una tramezzatura a creare il locale disimpegno anti bagno; 6) una diversa perimetrazione del locale bagno.”

ed osservato:

“A parere dello scrivente le difformità di cui ai punti 3 e 4 sono errori meramente grafici; le difformità interne sono sanabili con CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6 Bis del DPR.380/2001 che così riporta al comma 5: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione

pecuniaria pari a 1.000 euro. Dovrà seguire una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'U.I. eventualmente con fusione del mappale 735 che di fatto è parte integrante dell'U.I."

Bene n. 2. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

L'Esperto rileva come attualmente *"il terreno risulta recintato sul lato est e sul lato sud da una muratura in blocchi di cls di altezza di cm. 160 priva di autorizzazione edilizia"*

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..

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Non risultano formalità, vincoli o oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Bene n. 1. Non esiste certificato energetico dell'immobile / APE.

Bene n. 2. Non è necessario certificato energetico.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

Si precisa che al momento dell'accesso il bene risultava abbandonato e che la procedura ha provveduto alla sostituzione delle serrature ed alla formale liberazione dell'immobile.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO.

La procedura è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

RIMANDI.

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, Geom. Fiò Bellot Alberto, in data 18.11.2024.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro **39.360,00** = (Euro trentanovemilatrecentosessanta/00);
- 2) Offerta minima: Euro **29.520,00** = (Euro ventinovemilacinquecentoventi/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **1.000,00** = (Euro mille/00);

- 4) Termine di presentazione delle offerte: **15 DICEMBRE 2025 ore 12:30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **16 DICEMBRE 2025 ORE 9:30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 38 F 02008 30545 000107265857 ;**
- 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: **18 DICEMBRE 2025 ORE 13:00 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **19 DICEMBRE 2025 ORE 9,30** con deposito del verbale di aggiudicazione nel fascicolo telematico.

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. Simone Pietro Buffo (telefono 012548166 – mail simonepietrobuffo@gmail.com).

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. L'avvocato deve essere munito di procura speciale notarile.

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"

ASTE GIUDIZIARIE®

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 alla procedura **"ES IMM.RE 212/2023 TRIBUNALE DI IVREA"**, presso **UNICREDIT SPA Filiale di Ivrea Corso Cavour n. 30**, le cui coordinate IBAN sono: **IT 38 F 02008 30545 000107265857**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione *"Versamento cauzione"*. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica (ad oggi € 16,00). 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 16 DICEMBRE 2025 alle ore 9:30 ss. e terminerà il giorno 18 DICEMBRE 2025 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si

prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 19 DICEMBRE 2025 ore 9:30.

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 ad **"ES IMM.RE 212/2023 TRIBUNALE DI IVREA"** consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o di mancata dichiarazione antiriciclaggio (v. *infra*), 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.

ANTIRICICLAGGIO

Nel medesimo 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).

Stante l'entrata in vigore in data 26.11.2024 dell'art. 3 comma 7 lett. q) del d.lgs n. 164/2024 (cd. Correttivo Cartabia), che ha modificato il primo comma dell'art. 587 cpc nei seguenti termini: "Se nel termine stabilito non e' depositato il prezzo o non e' resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, 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"; considerato che ai sensi dell'art. 7 comma 1 del citato d.lgs 164/2024 "Ove non diversamente stabilito, le disposizioni del presente decreto si applicano ai procedimenti introdotti successivamente al 28 febbraio 2023" e pertanto anche alla presente procedura esecutiva, l'aggiudicatario viene informato che dovrà fornire al Delegato – referente della procedura le dichiarazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs 21.11.2007 n. 231 (cd. dichiarazione antiriciclaggio) entro il termine fissato per il saldo del prezzo, con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..".

Il professionista delegato sarà inoltre tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità in ossequio alle istruzioni del Tribunale.

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

N.B.: 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

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 ad **"ES IMM.RE 212/2023 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Simone Pietro Buffo del Foro di Ivrea, telefono 012548166 – mail simonepietrobuffo@gmail.com. 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, 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, www.idealista.it e www.subito.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

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 01.10.2025

Il professionista delegato

Avv. Simone Pietro Buffo