

**TRIBUNALE DI IVREA****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA****ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Costanza Casali, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri, con ordinanza dell'11.04.2025, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 215/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **27 GENNAIO 2026 ore 10,00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*” (pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**LOTTO UNO, PIENA PROPRIETÀ DI**

- Abitazione di tipo economico ubicata in Venaria Reale (TO), Via Camillo Saccarelli 22, censita al F. 24, n. 775, sub. 12, piano T-1

**Descrizione**

Come da CTU: “*Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato ai piani terreno e sottotetto di fabbricato residenziale a n. 2 piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura e locale servizi al piano terreno, camera al piano sottotetto collegata da scala interna. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1)*”. “*L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore*”.

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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

### **Dati Catastali**

- o F. 24, part. 775, sub. 12, cat. A/3, cl. 2, cons. 2,5, sup. cat. 65 mq, rendita € 187,22, piano T-1

### **Coerenze**

Come da CTU: *“L'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con cortile comune, ad est con andito comune, a sud con la particella F. 24 n. 774 del CT e ad ovest con la particella F. 24 n. 110 del CT”.*

### **Corrispondenza catastale**

Come da CTU: *“Non sussiste corrispondenza catastale. In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto non è stato realizzato il disimpegno antibagno, previsto dalla normativa vigente e la scala di collegamento al piano superiore presenta un diverso sviluppo. Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per diversa distribuzione spazi interni previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 400,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00”.*

### **Stato conservativo**

Come da CTU: *“L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in buono stato di conservazione”.*

### **Continuità delle trascrizioni**

Come da CTU: *“Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:*

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- *La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;*
- *La situazione della proprietà risulta attualmente invariata”.*

### **Caratteristiche strutturali**

Come da CTU: *“L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 1 piano fuori terra oltre sottotetto con struttura portante in muratura. La copertura, a una falda, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con inferriata ed il portoncino di ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda. E' presente anche un condizionatore”.*

### **Stato di occupazione – Titoli opponibili all'aggiudicatario**

Come da CTU: *“L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:*

- *Registrazione contratto: 04/06/2024*
- *Scadenza contratto: 31/05/2028*
- *Scadenza disdetta: 30/11/2027*

*Canone mensile: € 400,00*

*Risulta esistere un contratto di locazione tra la Società esecutata e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con decorrenza dal 01/06/2024 al 31/05/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 400,00.*

*La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 65,00. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 6,50 €/mq, per un*

valore mensile complessivo pari a:  $mq\ 65,00 \times €\ 6,50 = €\ 422,50$  arrotondato ad € 420,00. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 400,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato".

In merito, si fa presente che nei confronti dell'inquilino è in corso causa di sfratto per morosità con spese a carico della procedura.

#### **Attestato di prestazione energetica**

Come da CTU: "Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE".

#### **Dichiarazioni di conformità**

Come da CTU: "In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti nella mancata realizzazione del disimpegno antibagno richiesto dalla normativa e nella diversa realizzazione della scala di collegamento al piano sottotetto. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne, con contestuale realizzazione dell'antibagno, che prevede una sanzione di € 1.000,00. L'onorario per la redazione di detta pratica, ammonta ad € 1.000,00 oltre IVA e OP e diritti comunali. Il costo di realizzazione dell'antibagno viene quantificato in € 800,00 al netto di oneri di legge".

#### **Diritti reali a favore di terzi – parti comuni**

Come da CTU: "L'alloggio oggetto di esecuzione accede attraverso cortile comune con le altre u.i.u. del Condominio Saccarelli 22".

#### **Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita**

##### **Iscrizioni**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006 Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172 Quota: 1/1 Importo: € 1.670.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura Capitale: € 835.000,00 Spese: € 835.000,00 Percentuale interessi: 5,00 % Rogante: Rossi Felice Data: 31/10/2006 N° repertorio: 50509 N° raccolta: 16852

##### **Trascrizioni**

- verbale di pignoramento Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024 Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

##### **Oneri di cancellazione:**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024".

#### **Regolarità edilizia**

Come da CTU: "L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: - Permesso di costruire n. 2/07 del 06/02/2007 (Pratica n. 226/PE/2006) per lavori di ristrutturazione, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 21/98 e cambio di destinazione d'uso del piano terreno da magazzino a civile abitazione; - Denuncia di Inizio Attività n. 21841 del 18/09/2007 (Pratica n. 297/PE/07) per variante in corso d'opera - Certificato di Agibilità n. 10/08 del 18/03/2008 Detta u.i.u. è soggetta ad atto di vincolo rogato Notaio Felice ROSSI in data 31/10/2006 Rep. n. 50510/16853, registrato a Torino il 21/11/2006 al n. 24301 e trascritto a Torino 2 ai nn. 59882/36541 del 23/11/2006, dei locali sottotetto resi abitabili a pertinenze delle u.i.u. facenti parte dello stesso fabbricato".

#### **Normativa urbanistica**

Come da CTU: "L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico".

### **Limitazioni e spese di natura condominiale**

Come da CTU: *"Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.*

#### **Spese condominiali**

*Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00*

*Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00".*

\*\*\*

### **SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.**

\*\*\*

\*

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA – LOTTO 1**

- 1) Prezzo base: € 48.000,00
- 2) **Offerta minima: € 36.000,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.300,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 26.01.2026 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27.01.2026 ore 10,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 215/2024 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT88U0200830545000107318029

#### **N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!**

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 29.01.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30.01.2026 ore 10,15.

\*

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.

\*\*\*

### **LOTTO DUE, PIENA PROPRIETÀ DI**

- Abitazione di tipo popolare ubicata in Venaria Reale (TO), Via Camillo Saccarelli 22, censita al F. 24, n. 774, sub. 32, piano T

#### **Descrizione**

Come da CTU: *"Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi oltre a piccolo balcone e ripostiglio al piano ammezzato accessibili da scala comune. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1)". "L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore".*

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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

### **Dati Catastali**

- F. 24, part. 774, sub. 32, cat. A/4, cl. 2, cons. 2,5, sup. cat. 43 mq, rendita € 154,94, piano T

### **Coerenze**

Come da CTU: *“L'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con la particella distinta al CT al F. 24 n. 776, ad est con l'u.i.u. F. 24 n. 774 sub. 33 costituente il lotto 3 della presente esecuzione immobiliare, a sud con cortile comune e ad ovest con scala comune a servizio dei piani primo e secondo”.*

### **Corrispondenza catastale**

Come da CTU: *“Non sussiste corrispondenza catastale. In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nella mancata realizzazione di una finestra nel ripostiglio posto a nord accessibile dal balcone al piano ammezzato e in lievi modifiche interne. E' stata erroneamente indicata anche l'altezza.*

*Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per frazionamento ed esatta rappresentazione grafica previa regolarizzazione dei titoli autorizzativi. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 700,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 140,00”.*

### **Stato conservativo**

Come da CTU: *“L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in discreto stato di conservazione”.*

### **Continuità delle trascrizioni**

Come da CTU: *“Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:*

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- *La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;*
- *La situazione della proprietà risulta attualmente invariata”.*

### **Caratteristiche strutturali**

Come da CTU: *“L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda”.*

### **Stato di occupazione – Titoli opponibili all'aggiudicatario**

Come da CTU: *“L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.*

*In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:*

- *Registrazione contratto: 04/06/2024*
- *Scadenza contratto: 31/05/2028*
- *Scadenza disdetta: 30/11/2027*

*Canone mensile: € 350,00*

*Risulta esistere un contratto di locazione la Società esecutata e i sigg. \*\*\*, con decorrenza dal 01/06/2024 al 31/05/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 350,00. La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione*

dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 44,10. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 5,50 €/mq, per un valore mensile complessivo pari a: mq 44,10 x € 5,50 = € 237,05 arrotondato ad € 242,50. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 350,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato".

In merito, si fa presente che nei confronti degli inquilini è in corso causa di sfratto per morosità con spese a carico della procedura.

#### **Attestato di prestazione energetica**

Come da CTU: "Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE".

#### **Dichiarazioni di conformità**

Come da CTU: "In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria si sono rilevate difformità sostanziali consistenti nella chiusura di una finestra della stanza lato ovest e nell'apertura di altra nel ripostiglio del piano ammezzato, oltre a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria con compatibilità paesaggistica. L'onorario per la redazione di detta pratica, ammonta ad € 4.500,00 oltre IVA e OP, diritti comunali e sanzioni. In alternativa dovranno essere ripristinate le aperture oggetto di autorizzazione edilizia".

#### **Diritti reali a favore di terzi – parti comuni**

Come da CTU: "L'alloggio oggetto di esecuzione accede attraverso cortile comune con le altre u.i.u. del Condominio Saccarelli 22 e utilizza scala comune agli alloggi del fabbricato a 3 piani fuori terra per accedere al ripostiglio e al balcone posti a nord".

#### **Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita**

##### **Iscrizioni**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006 Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172 Quota: 1/1 Importo: € 1.670.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura Capitale: € 835.000,00 Spese: € 835.000,00 Percentuale interessi: 5,00 % Rogante: Rossi Felice Data: 31/10/2006 N° repertorio: 50509 N° raccolta: 16852

##### **Trascrizioni**

- verbale di pignoramento Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024 Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

##### **Oneri di cancellazione:**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024".

#### **Regolarità edilizia**

Come da CTU: "L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: - Denuncia di Inizio Attività n. 32196 del 16/11/2006 per modifiche interne a 4 u.i.u. - Comunicazione di Inizio lavori asseverata n. 24985 del 15/11/2017 per modifiche interne. Il fabbricato di cui l'alloggio è parte è soggetto al vincolo di interesse storico / artistico ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77".

#### **Normativa urbanistica**

Come da CTU: "L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico".

#### **Limitazioni e spese di natura condominiale**

Come da CTU: "Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

#### **SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.**

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA – LOTTO 2**

- 1) Prezzo base: € 26.400,00
- 2) **Offerta minima: € 19.800,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 26.01.2026 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27.01.2026 ore 10,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 215/2024 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT88U0200830545000107318029

#### **N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!**

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 29.01.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30.01.2026 ore 10,15.

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.

#### **LOTTO TRE, PIENA PROPRIETÀ DI**

- Abitazione di tipo popolare ubicata in Venaria Reale (TO), Via Camillo Saccarelli 22, censita al F. 24, n. 774, sub. 33, piano T

#### **Descrizione**

Come da CTU: "Trattasi di appartamento ristrutturato ubicato al piano terreno di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra facente parte del "Condominio Saccarelli 22", con accesso pedonale e carraio dalla Via Saccarelli attraverso area cortilizia comune. È composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e un locale servizi. È ubicato in zona centrale del Comune di Venaria Reale (Zona OMI B1)". "L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore".



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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

### **Dati Catastali**

○ F. 24, part. 774, sub. 33, cat. A/4, cl. 1, cons. 2,5, sup. cat. 46 mq, rendita € 129,11, piano T

### **Coerenze**

Come da CTU: *"L'appartamento oggetto di esecuzione confina a nord con la particella distinta al CT al F. 24 n. 776, ad est con altra u.i.u. del fabbricato, a sud con cortile comune e ad ovest con l'u.i.u. F 24 sub. 32 costituente il Lotto 2 della presente esecuzione immobiliare"*.

### **Corrispondenza catastale**

Come da CTU: *"Non sussiste corrispondenza catastale. In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione dell'erronea indicazione dell'altezza."*

*Per l'aggiornamento del catasto fabbricati si dovrà provvedere alla redazione di una pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica. Si stima il costo della regolarizzazione catastale in € 400,00 oltre IVA e OP, al netto dei diritti catastali pari ad € 70,00"*.

### **Stato conservativo**

Come da CTU: *"L'appartamento risulta essere stato ristrutturato nell'anno 2007 ed è in mediocre stato di conservazione con evidente presenza di umidità nei vari locali"*.

### **Continuità delle trascrizioni**

Come da CTU: *"Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:*

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- *La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;*
- *La situazione della proprietà risulta attualmente invariata"*.

### **Caratteristiche strutturali**

Come da CTU: *"L'alloggio fa parte di un fabbricato a n. 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura. La copertura, a due falde, ha orditura in legno e manto in coppi. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate ed in parte solo intonaco. La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo con persiane, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia combinata per la produzione di acqua calda"*.

### **Stato di occupazione – Titoli opponibili all'aggiudicatario**

Come da CTU: *"L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile."*

*In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:*

- *Registrazione contratto: 01/10/2020*
- *Scadenza contratto: 30/09/2028*
- *Scadenza disdetta: 30/03/2028*

*In data 17.10.2024 è stata protocollata proroga n. 24101710143711000 sino al 30/09/2028 di contratto di locazione registrato a Torino 2 anno 2020 serie 3T n. 5574.*

*Canone mensile: € 350,00*



Risulta esistere un contratto di locazione la Società esecutata e il sig. \*\*\*, con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2024 prorogato sino al 30/09/2028 registrato, con un canone di locazione mensile pari ad € 350,00. La valutazione del canone di locazione di mercato viene effettuata tenendo conto della qualità e dell'ubicazione dell'immobile e di elementi certi quali la superficie dell'u.i.u. e relative pertinenze pari a mq 46,00. Come parametri di riferimento sono stati considerati sia i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1: centro storico che, per abitazioni di tipo civile, stato di manutenzione normale, si attestano tra i 5,10 e i 7,60 €/mq, sia comparativi individuati in zona. La scrivente ritiene congruo valutare il canone di locazione di mercato dell'alloggio in 5,50 €/mq, per un valore mensile complessivo pari a: mq 46,00 x € 5,50 = € 253,05 arrotondato ad € 250,00. Si reputa pertanto che il canone di locazione in essere, oggetto del contratto di locazione, pari ad € 350,00 mensili sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., in quanto non inferiore ad 1/3 dell'attuale valore di mercato".

#### **Attestato di prestazione energetica**

Come da CTU: "Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE".

#### **Dichiarazioni di conformità**

Come da CTU: "In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità".

#### **Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita**

##### **Iscrizioni**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a TORINO 2 il 23/11/2006 Reg. gen. 59881 - Reg. part. 15172 Quota: 1/1 Importo: € 1.670.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura Capitale: € 835.000,00 Spese: € 835.000,00 Percentuale interessi: 5,00 % Rogante: Rossi Felice Data: 31/10/2006 N° repertorio: 50509 N° raccolta: 16852

##### **Trascrizioni**

- verbale di pignoramento Trascritto a TORINO 2 il 11/11/2024 Reg. gen. 46145 - Reg. part. 34663 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

##### **Oneri di cancellazione:**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'annotazione di restrizione di beni all'ipoteca volontaria n. 59881/15172 del 23/11/2006 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 46145/34663 del 11/11/2024".

#### **Regolarità edilizia**

Come da CTU: "L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie: - Denuncia di Inizio Attività n. 32196 del 16/11/2006 per modifiche interne a 4 u.i.u. - Comunicazione di Inizio lavori asseverata n. 24985 del 15/11/2017 per modifiche interne. Il fabbricato di cui l'alloggio è parte è soggetto al vincolo di interesse storico / artistico ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77".

#### **Normativa urbanistica**

Come da CTU: "L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base alla Variante n. 34 approvata con D.C.C. n. 34 del 6/5/2024, del P.R.G.C. vigente, approvato con D.C.R. n. 32-14962 del 7.3.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/3/2005 in area "Ab" ambiti di centro storico".

#### **Limitazioni e spese di natura condominiale**

Come da CTU: "Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

\*\*\*

**SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.**

\*\*\*

\*

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA – LOTTO 3**

- 1) Prezzo base: € 28.800,00
- 2) **Offerta minima: € 21.600,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 26.01.2026 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 27.01.2026 ore 10,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 215/2024 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT88U0200830545000107318029

**N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!**

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 29.01.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30.01.2026 ore 10,15.

\*

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 al Professionista Delegato, Avv. Costanza Casali (tel. 0125.425771).

**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 di 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:** indicare 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 risultino 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 copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del 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 (TO), 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 e i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) 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.

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata 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 elettronica 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 sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 215/2024 Trib. Ivrea, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Cavour, le cui coordinate sono: IT88U0200830545000107318029. 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 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.

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.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando AstaLegale.net S.p.a.** ai seguenti recapiti: call center 02/80030011: dalle 9,30 alle 13 e dalle 14 alle 18, dal lunedì al venerdì esclusi festivi, email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

**È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificato sul sito internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)**

#### **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](http://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 27.01.2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 29.01.2026 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 autestensione, 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 30.01.2026 ore 10,15.**

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. 598 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. IMM.RE N. 215/2024 TRIB. 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.

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'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito di quanto sopra 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 comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso sarà 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 D.Lgs. 01.09.1993 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 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, 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 presso lo studio del Professionista Delegato nota di precisazione del credito nella quale sarà indicato 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. IMM.RE N.215/2024 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al Custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Costanza Casali, tel. 0125.425771. 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 stesso e al professionista 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:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c. 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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- d. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

\*\*\*

### **DISPONE**

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, corrente in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare il provvedimento consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, lì 19.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali