

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 24/2025, il professionista avvocato Alberto Frascà, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 21 novembre 2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO PRIMO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Bosconero (TO), Strada Nazionale n. 24, villa con giardino pertinenziale di circa 2790 mq e basso fabbricato uso autorimessa.

La villa, entrostante a giardino pertinenziale di circa 2790 mq, libera su 4 lati a tre piani fuori terra, risulta così costituita: al piano terreno (primo fuori terra): tavernetta, cantina, bagno, dispensa, locale caldaia, portico; al piano primo (secondo fuori terra): soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone; al piano secondo (terzo fuori terra): locale di sgombero, camera, bagno, ripostiglio e balcone.

Nel lato sud/est del giardino si trova il box auto, realizzato in lamiera, con portone basculante in metallo.

COERENZE

Le unità immobiliari, formanti un sol corpo, risultano confinare con i Mappali 296, 74, 104, 331 e 329 del Foglio 2 CT Comune di Bosconero.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bosconero come segue:

Foglio 2, Particella 297, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 1, Vani 11, Strada Nazionale n. 24, Piano T-1-2, Rendita Catastale Euro 1.022,58=;

Foglio 2, Particella 297, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, mq 11, Strada Nazionale n. 24, Piano T,

Rendita Catastale Euro 44,88=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

- 1) Concessione Prat. Ed 29/1988 del 30/07/1988;
- 2) Concessione n. 134/1988 del 27/12/1989 Variante;
- 3) Concessione n. 80/90 del 08/08/1992 Variante;
- 4) Concessione in Sanatoria n. 130/92 del 10/12/1992;
- 5) Concessione in Sanatoria n. 20/94 del 17/02/1994;
- 6) Concessione per cambio di destinazione d'uso n. 26/02 del 24/04/02;
- 7) DIA 52/02 Prot. 3178 del 16/05/2002 intervento per scala interna;
- 8) DIA 06/04 Prot. 361 del 16/01/2004 pratica per accesso carraio e box auto;
- 9) Prot 1552 del 06/03/2012 Installazione Pannelli Fotovoltaici;
- 10) CILA Prot. 3229 del 08/05/2012.

Si segnala infine la presenza di tettoie aperte/chiusure in strutture leggere removibili realizzate in aderenza al muro di confine lato nord est in assenza di autorizzazioni ad uso deposito.

Si richiama la perizia a pagina 18.

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

Si precisa che grava sulle unità immobiliari identificate come Lotto n. 1 una formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento ma non pregiudizievole e/o ostativa alle operazioni di vendita. In particolare, risulta trascritto in data 10/06/2021 (ai nn. 26223/19205 Gen./Par.) un diritto di abitazione non opponibile alla procedura, né ad un eventuale acquirente, che non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate sul sistema regionale SIPEE, con riferimento all'abitazione, risulta un

certificato energetico con Codice 2015 100629 0073, data invio del 08/03/2015, scaduto in data 08/03/2025.

TTTOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

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

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

ooOoo

LOTTO SECONDO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Rivarolo Canavese (TO), Strada Provinciale per Riva Rossa n. 69, fabbricato in corso di ristrutturazione, costituito da una porzione di cascina entro corte di pertinenza, oltre terreno a prato di 3998 mq.

Il fabbricato, allo stato grezzo, è così composto: - al piano terreno: 3 vani in successione sul fronte sud e 4 vani sul retro fabbricato a nord con un vano scala, ove è stata realizzata una scala al grezzo in cemento armato che collega internamente il piano terreno al primo/sottotetto e una tettoia a portico testata del lato est; - al piano primo/sottotetto con tetto a vista: 4 vani, con differenti altezze medie, e un balcone lungo il prospetto sud.

COERENZE

Le unità immobiliari, formanti un sol corpo, risultano confinare con i Mappali 76, 179, 101, 14 e 74 del Foglio 54 CT Comune di Rivarolo Canavese.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliari poste in vendita risultano così censite.

- al Catasto Fabbricati del Comune di Rivarolo Canavese:

Foglio 53, Particella 70, Categoria A/3, Classe 2, Vani 10, Strada Provinciale per Riva Rossa n. 69, Piano T-1, Rendita Catastale Euro 619,75=.

- al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese:

Foglio 54, Particella 180, Prato Irriguo, Classe 4, are 39 centiare 8, Reddito Dominicale Euro 21,68, Reddito Agrario Euro 24,78=.

Foglio 53, Particella 70, Ente Urbano, are 13 centiare 07.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

- 1) SCIA n. 2012/339 per lavori di rifacimento tetto di copertura fabbricato esistente;
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 206/2015 per opere di ristrutturazione edilizia realizzate su fabbricato esistente quali opere di demolizione e ricostruzione realizzate senza autorizzazione;
- 3) Permesso di Costruire n. 300/2017 per lavori di completamento intervento di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente già oggetto di sanatoria edilizia n. 206/2015 sull'area distinta a CT al Foglio 53, Mappale 70; Foglio 54, Mappale 180, in Via Rivarossa - Frazione Argentera n. 69.

Considerato lo stato dei luoghi, per riprendere la ristrutturazione del fabbricato saranno necessarie nuove pratiche edilizie da presentarsi sulla base dell'ultima agli atti.

Sussistono difformità catastali e irregolarità.

La planimetria catastale attualmente non è conforme in quanto l'immobile è in stato di abbandono in corso di ristrutturazione, la planimetria agli atti è quella depositata ante intervento.

Si richiama la perizia a pagina 24 e 31.

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

Si precisa che grava sulle unità immobiliari identificate come Lotto n. 2 una formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento ma non pregiudizievole e/o ostativa alle operazioni di vendita. In particolare, risulta trascritto in data 01/06/2021 (ai nn. 24682/18069 Gen./Par.) un diritto di abitazione non opponibile alla procedura, né ad un eventuale acquirente, che non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle verifiche effettuate sul sistema regionale SIPEE, risulta un certificato energetico con Codice 2011 206292 0035 del 15/10/2011, scaduto in data 15/10/2021.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

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

L'Aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

ooOoo

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base LOTTO 1: euro 284.500,00= (duecentottantaquattromilacinquecento/00); Prezzo base LOTTO 2: euro 130.500,00= (centotrentaemilacinquecento/00);
- 2) Offerta minima LOTTO 1 euro 213.375,00= (duecentotredicimilatrecentosettantacinque/00); Offerta minima LOTTO 2: euro 97.875,00= (novantasettemilaottocentosettantacinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara LOTTO 1: euro 5.000,00= (cinquemila/00); LOTTO 2: euro

2.500,00= (duemilacinquecento/00);

- 4) Termine di presentazione delle offerte: **21 aprile 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **22 aprile 2026 ore 11.00;**
- 7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT72 Q030 4801 0000 0000 0098 105 - "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2025 DEL TRIBUNALE DI IVREA" - Banca del Piemonte S.p.A.;
- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 9) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **24 aprile 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **27 aprile 2026 ore 12.00.**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 all'avvocato Alberto Frasca (telefono 011/19.82.61.65 - 0125/63.59.36).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è 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".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell’offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione), la dichiarazione di aver

preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2025 DEL TRIBUNALE DI IVREA", presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT72 Q030 4801 0000 0000 0098 105.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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.

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 22 aprile alle ore 11.00 e terminerà il giorno 24 aprile 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 27 aprile 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 N. 24/2025 DEL 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2025 DEL 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

È delegato custode l'avvocato Alberto Frascà (Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127). Gli interessati hanno facoltà di contattare (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per Legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- 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 Casa.it, Idealista.it e Subito.it;
- 4] pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte,



unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it.

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, 26 gennaio 2026

Il professionista delegato
avvocato Alberto Frascà

