

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

### III AVVISO DI VENDITA

#### VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Viste le circolari del Tribunale di Ivrea del 09-11/03/2020, 20/03/2020 e successive,  
vista la circolare prot. 1334/2015 del Tribunale di Ivrea del 17/09/2015,  
vista l'ordinanza di delega del 04-07/10/2024,

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 66/2024 l'Avv. Antonio SCONZA, delegato dal  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega del 04/10/2024,

#### ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

Lotto Unico nel Comune di CASALBORGONE (TO):

- **Bene 1: CASCINALE ubicato in Strada Borganino**, composto al piano terreno da ingresso verso pianerottolo di accesso alla scala interna, vano e ripostiglio, e al piano primo da due camere, ripostiglio e balcone; identificato al Foglio 22, Particella 236, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 199,87;
- **Bene 2: SGOMBERO e TETTOIA ubicati in Strada Borganino**, composto al piano terreno da due locali di sgombero e una tettoia a nudo tetto e al piano secondo da una tettoia a nudo tetto; identificato al Foglio 22, Particella 236, Subalterno 3, Categoria C2, Classe U, Consistenza 36 mq, Rendita € 26,03;
- **Bene 3: TERRENO ubicato in Strada Borganino**, appezzamento di terreno definito pertinenziale rispetto al Bene 1 nell'atto di provenienza; identificato al Foglio 22, Particella 143, Superficie Are 10 circa.

Gli immobili risultano liberi da persone e in stato di abbandono.

Gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compreso ogni uso, accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva

inerente. I beni non risultano costituiti in Condominio. La destinazione urbanistica del Bene 3 secondo il P.R.G.C. vigente è quella di ZE – ZONA AGRICOLA.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:

- ATTO di compravendita a Rogito Notaio Paolo Demaria in data 26 ottobre 2017, Rep. N° 144718/18460, trascrizione del 3 novembre 2017 al Reg. Gen. N° 44529, Reg. Part. N° 29938, per il diritto di proprietà dell'intero; il compendio pervenne a parte venditrice per successione ma non vi è continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; tuttavia, l'atto di compravendita qui indicato può essere trascritto ai sensi dell'art. 2648 Comma III c.c. come atto di accettazione tacita della venditrice rispetto ai *de cuius*. L'adempimento verrà eseguito dal Custode ad esito dell'eventuale aggiudicazione.

### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

#### Conformità edilizia

I beni presentano difformità catastali ed edilizie. Le difformità edilizie sono definite in accordo alla comunicazione ricevuta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalborgone nel mese di luglio 2024, che ha dichiarato che sulla base delle informazioni fornite non risultano presenti in archivio pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione. Lo stesso ha rammentato che ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 *“per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un*

*principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

Non avendo potuto contattare la Proprietà, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali, che, come indicato, presentano difformità e lavori in corso non autorizzati.

La vendita è fatta a corpo ed è comprensiva di tutti i diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti ai beni immobili che vengono trasferiti, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui si trovano. Oltre alle difformità catastali, è necessario considerare la situazione di lavori in corso non autorizzati al piano terreno dell'appartamento (Bene 1). In fase operativa è necessario un confronto operativo da parte di tecnico abilitato espressamente incaricato, con lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per verificare le impostazioni di idonea pratica edilizia per una sanatoria, da confermare in fase di effettivo svolgimento della stessa, nei tempi previsti dall'attuale legislazione, senza poter garantire il buon esito della procedura. Si deve tenere presente che l'aggiudicatario, in capo al quale sono poste tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria da parte del competente Ufficio comunale, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari ed il ripristino dello stato di fatto autorizzato. Non avendo avuto modo di reperire informazioni dirette dalla Proprietà sulla realizzazione delle irregolarità e sulla loro data di esecuzione (costruzione del balcone lato sud, inizio lavori interni, realizzazione muratura perimetrale su un lato della tettoia piano primo), si ipotizza, in accordo all'attuale legislazione, una pratica di SCIA in sanatoria per il piano primo, e di ripristino dello stato di fatto per il piano terra. Il tutto da confermare in fase di effettivo svolgimento, senza poter garantire il buon esito della procedura per gli interventi, anche in accordo alla normativa vigente all'atto dell'incarico. Inoltre essendo presente una parte strutturale, sarà compito del professionista incaricato, oltre alla pratica urbanistica-edile, la verifica del manufatto del balcone e, se reputata idonea, la presentazione di idonea pratica strutturale completa di

denuncia, asseverazione a seguito della procedura di accertamento delle violazioni ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001, riferita ad opere strutturali già realizzate, relazione illustrative e collaudo.

Si deve tenere presente che l'aggiudicatario, in capo al quale sono poste tutte le incombenze relative alla regolarizzazione degli immobili, nel caso di mancanza di autorizzazione in sanatoria da parte del competente Ufficio comunale, o di opere non reputate idonee alla loro conservazione dal professionista incaricato della relativa sanatoria, si assume l'onere di demolire le opere edilizie irregolari ed il ripristino dello stato di fatto autorizzato.

Tutte le suddette pratiche dovranno essere poi completate con idoneo aggiornamento catastale.

Tali difformità edilizie sono valutate, come prestazioni di pratica, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

L'eventuale importo dei lavori è escluso in quanto gli stessi potranno essere ipotizzati soltanto dopo idonea fase di rilievo e progetto.

#### **Conformità catastale**

A causa delle difformità tra le risultanze catastali e la reale consistenza non vi è corrispondenza documentale ex 567 c.p.c.

Si segnala che tale difformità catastale e la relativa situazione autorizzativa edilizia dovranno essere verificate anche con il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale per l'opportuna definizione delle conformità edilizia e/o dell'eventuale demolizione delle opere non conformi e del ripristino dello stato di fatto agli atti.

A seguito della verifica dei luoghi, difformi rispetto alla situazione riscontrata dagli elaborati catastali, occorre, alla luce della non corrispondenza tra la planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto, procedere a rettifica catastale della costruzione, nei termini previsti dalla legislazione vigente, previo specifico incarico di affidamento professionale a tecnico abilitato (operazioni di massima, da verificare in fase di effettivo incarico a tecnico

abilitato espressamente incaricato, con preventiva conferma dei passi necessari dopo disamina del caso, e costi di diritti e spese tecniche da definire in fase esecutiva) consistente in:

- Rilievo dello stato di fatto con misure verificate *in loco*, restituzione del disegno in formato digitale con verifica delle effettive destinazioni d'uso e passaggi;
- Calcolo delle superfici dei singoli vani e verifica destinazioni d'uso;
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa;
- Riconteggio della consistenza;
- Compilazione quadri procedura DocFa;
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica;
- Aggiornamento della planimetria e delle visure.

Tali suindicate difformità catastali sono valutate, di massima e da confermare in fase di effettivo aggiornamento, con un valore in percentuale rispetto alla valutazione di stima.

Si segnala che in visura non è indicato alcun numero civico, sebbene nell'atto di provenienza risulti il numero 52.

\*\*\*

Della situazione edilizia e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del valore della base d'asta, mediante riduzione nella misura del 20%, nella CTU a firma dell'Arch. Gera, che qui si intende richiamata integralmente e facente parte del presente avviso.

#### Prestazione energetica

- Sussiste l'Attestato di Prestazione Energetica nr. 2017.101237.0008 valido fino al 19 Aprile 2027.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### Servitù, censo, livello, usi civici

Non risultano trascrizioni e/o titoli specifici.

Si segnala che al compendio si accede tramite passo carraio di uso comune con altre proprietà escluse dalla presente procedura esecutiva. Il passo carraio è delimitato da un cancello metallico a due ante di larghezza pari a 3,3 metri circa, collegato a destra ad un pilastro in mattoni posizionato anteriormente alla costruzione, e, a sinistra, collegato al muro di delimitazione dell'area interna del cortile verso la zona di accesso. La chiave è a disposizione anche di soggetti terzi, proprietari dei beni disimpegnati dal predetto cancello e relativo spazio interno.

N.B. La porzione di terreno usata come passo carraio (cortile comune ai Subalterni 2 e 3) costituisce Bene comune non censibile distinto al catasto fabbricati al Foglio 22, Particella 236, Subalterno 1. Il subalterno è citato come Bene comune non censibile nell'atto di provenienza, ma non è direttamente menzionato nel verbale di pignoramento.

\*\*\*

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano attualmente, comprensivi di accessori e pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti dati catastali.

La vendita è a corpo e non a misura. **Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, **oneri di qualsiasi genere** – ivi compresi, ad esempio, quelli **urbanistici** ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali** dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 5° comma e n. 40 6° comma della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La perizia è consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

La vendita **TELEMATICA SENZA INCANTO** sull'immobile predetto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **LOTTO UNICO prezzo base: € 13.760,00; offerta minima € 10.320,00; aumento minimo in caso di gara: € 500,00.**
- 2) termine ultimo per la presentazione delle offerte e per l'effettivo accredito della cauzione: **9 settembre 2025 ore 12,30.**
- 3) udienza telematica di apertura delle buste ed eventuale inizio della gara: **10 settembre 2025 ore 10,30.**
- 4) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 5) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

salvo quanto meglio descritto sull'**OFFERTA TELEMATICA**

**PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA:** Per ciascun Lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'offerta minima, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se

perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

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

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

**PERSONE FISICHE:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e recapito telefonico dell'offerente, indirizzo *email* ed elezione di domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria). Nell'ipotesi di persona coniugata, questi deve indicare il regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa (agevolazioni che potranno essere richieste entro il momento del trasferimento).

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

**SOCIETA' ED ALTRI ENTI:** indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, ed entro l'udienza dovrà essere prodotta copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente.

**PARTECIPAZIONE DI MINORI:** in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà

essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

**PARTECIPAZIONE TRAMITE MANDATARIO SPECIALE:** non è possibile fare l'offerta in busta telematica mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

### OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta, previa registrazione sul Portale, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita;

- all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia

direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

### COORDINATE IBAN DELLA PROCEDURA

Conto corrente intestato a “E.I. R.G. N 66/2024 TRIBUNALE DI IVREA AVV SCONZA ANTONIO”



**IT 51 P 02008 30300 000107265110**



### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La ricezione delle offerte in busta telematica e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO) con le seguenti modalità: la cauzione pari al 10% dell'offerta dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il 09/09/2025. L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO).



Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza 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.



### VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere accompagnata da cauzione accreditata sul conto della procedura e depositata entro il **9 settembre 2025** secondo le modalità meglio descritte *supra*. All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla



gara; nel caso che pervengano offerte plurime al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

**IN CASO DI GARA** tra gli offerenti essa avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

**PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

Le condizioni della gara (prezzo base, modalità, aumenti minimi) verranno comunque indicate dal Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

**Il termine di pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'offerente).**

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).

#### DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo del prezzo dev'essere versato nei termini di cui sopra e nelle modalità indicate in avviso.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 Decreto Legislativo 1 settembre 1993 numero 385, profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, interessi e spese. Con avvertimento che se non provvede nel termine di cui sopra sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti con contestuale deposito della quietanza di pagamento.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere comunicato all'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione a mezzo *email* e/o previo contatto telefonico.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, così come in caso di mancata presentazione della dichiarazione ex art. 585 Comma IV c.p.c. ("Dichiarazione Antiriciclaggio"), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

#### 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 di solito 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 indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al Custode.

#### CUSTODIA

Il custode è l'Avv. Antonio Sconza ([antonio.sconza@outlook.it](mailto:antonio.sconza@outlook.it): tel. 339.1266741), cui gli interessati possono rivolgersi, per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita. Resta inteso che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ed inserito sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) e unitamente all'avviso

integrale e alla perizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato (mediante il "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità" Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e a spese del creditore procedente.

Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte verrà altresì eseguita la pubblicità sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

#### DISPONE

La comparizione telematica delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Maggiori informazioni al numero 339.1266741 o all'indirizzo *email* [antonio.sconza@outlook.it](mailto:antonio.sconza@outlook.it).

È altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al callcenter ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Rivarolo Can.se, 30 maggio 2025

Avv. Antonio Sconza

