



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

#### **Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 194/2025**

La sottoscritta avv. Chiara Barla, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 30 aprile 2026 del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, avvisa che procederà alla

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

ai sensi degli art. 570 e seguenti c.p.c.



del seguente immobile e precisamente:

#### **LOTTO UNICO così costituito**

BENE N. 1 – immobile sito in Venaria Reale in Via Filippo Juvarra 37 e distinti al catasto fabbricati al foglio 25, particella 1481, subalterni 7 e 8. (Il numero civico degli immobili indicato in perizia come 37 corrisponde al numero civico riportato nelle indicazioni catastali, mentre per lo stradario comunale gli immobili sono individuati al numero civico 23).

Gli immobili fanno parte di un fabbricato in linea a corte avente struttura portante e tamponamenti in muratura. Il lotto unico è costituito dai beni di cui al foglio 25, mappale 1481, subalterni 7-8 e rappresentano una porzione di fabbricato ad uso abitazione e relativa cantina, il tutto ricadente in Via Filippo Juvarra n. 37 a Venaria Reale (TO). L'immobile principale è un edificio con struttura portante mista laterizio/pietra. Gli immobili oggetto valutazione sono distribuiti al piano primo per la parte abitabile e al piano interrato per la cantina. All'abitazione si accede attraverso una scala interna comune a cui si accede da porta di ingresso al piano terra sul cortile. All'esterno è presente cortile comune a cui si accede da Via Juvarra attraverso passaggio comune con altri cortili. L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario ed elettrico. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a condensazione. I serramenti sono in PVC con vetrocamera.

Gli immobili ricadono nella zona omogenea C1/semicentrale del comune di Venaria Reale.




L'immobile di cui al sub 7 all'esterno presenta stato conservativo discreto. Internamente l'abitazione si presenta in discreto e completa di tutti gli impianti. Le pavimentazioni interne dell'abitazione sono di tipo ceramico e parquet laminato. Le porte interne sono di tipo tamburato con finitura laminata. I serramenti esterni sono in PVC con vetro camera con argon. Tutte le finiture e gli impianti dei locali di cui al sub 7 sono stati oggetto di sostituzione a seguito di intervento di ristrutturazione generale eseguito in epoca recente. Il palchetto nel locale soggiorno necessita di sostituzione per rigonfiamento ed esfoliazione. Il locale cantina di cui al sub 8, si presenta con muratura in laterizio allo stato grezzo e pavimentazione in cls ed è priva di impianti.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI:




Il subalterno 7 della particella 1481 del foglio 25 confina:

- 
- A nord con altra unità immobiliare;
  - A sud affaccia sul cortile graffato al fabbricato;
  - A est con altra unità immobiliare e con il vano scala;
  - A ovest con altre unità immobiliari.



Il subalterno 8 della particella 1481 del foglio 25 confina:

- 
- A nord con altra unità immobiliare;
  - A sud con il corridoio di distribuzione alle cantine;
  - A est con altra unità immobiliare e con il vano scala;
  - A ovest con altra unità immobiliare



Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con

accesioni, azioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, come pervenuto all'esecutato, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Beligni Sandra del 9 giugno 2022 repertorio n. 326 raccolta 277 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14 giugno 2022 al numero di registro generale 26420 e numero di registro particolare 19292 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Venaria Reale (TO) comprensivo di tutti i diritti condominiali, le parti comuni ai sensi di Legge e Regolamento di condominio.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, 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, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori. 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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le

caratteristiche costruttive dell'immobile e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

#### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati nel modo seguente:

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Venaria Reale

Bene 1- Fg. 25 , Part. 1481, Sub 7, Categoria A4, cl. 2, consistenza 3 vani, sup. catast. 68 mq, rendita 185,92 €, piano 1;

Bene 2- Fg. 25 , Part. 1481, Sub 8, Categoria C2, cl. 1, consistenza 4 vani, sup. catast. 5 mq, rendita 10,74 €, piano S1;

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste piena corrispondenza tra quanto riscontrato in loco e le planimetrie catastali depositate. Si rileva tuttavia che la linea tratteggiata che divide il locale cantina da altra unità nella planimetria catastale, in loco è un muro in mattoni.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalla quale risulta, tra l'altro:

- quanto alla REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, sono stati forniti i seguenti atti:

- Pratica edilizia 102/2019 per modifiche interne
- Pratica edilizia 508/2019 per modifiche interne.

L'attuale conformazione dell'unità immobiliare è conforme alle pratiche edilizie sopraccitate.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'immobile dispone di attestato di prestazione energetica n. 20181097680013 valido fino al 22/03/2028.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano esservi vincoli o oneri condominiali

#### PARTI COMUNI

Non sono catastalmente individuate parti comuni. L'atto di provenienza cita all'articolo 2 "Sono compresi nella vendita tutti i diritti sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine". Si ritiene che tali parti comuni possano essere l'androne di accesso da Via Filippo Juvarra, il cortile, la scala di accesso al piano primo e al piano interrato, il ballatoio ed il corridoio del piano.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.



**LA VENDITA SENZA INCANTO**

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: **Euro 73.500,00** = (Euro settantatremilacinquecento );
- 2) Offerta minima: **Euro 55.125,00** = (Euro cinquantacinquemilacentoveenticinque);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.300,00** = (Euro milletrecento);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **26 ottobre 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **27 ottobre 2026 ore 10.30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT33N0200801104000107435863;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astelegale.net spa;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **29 ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **30 ottobre 2026 ore 10.30.**

ooOoo

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

ooOoo

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. Chiara Barla (telefono 3396255867).

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 un soggetto extracomunitario allegare all'offerta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 - a pena di inammissibilità dell'offerta - 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, a pena di inammissibilità della stessa: 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 - a pena di inammissibilità della stessa - 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](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.

Si avvisa l’offerente che il file contenente l’offerta e restituito dal sistema non deve essere aperto né in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al gestore della gara telematica ed alla delegata.

L’offerente deve dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell’art 582 cpc; in difetto le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

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.

L'offerta se depositata oltre il termine stabilito, se contiene un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata, se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite, se non sottoscritta così come specificatamente sopra indicato, se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, se - in caso di offerta formulata da più persone - il presentatore non coincide con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/15, se - nel caso di offerta presentata per conto di soggetto minorenni o interdetto o inabilitato - non vengono 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, se - nel caso di offerta presentata da società o altro ente - non viene allegata 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, nonché in tutti gli altri casi sopra specificati, oltre che nei casi indicati dalla normativa vigente, è inefficace e/o inammissibile.

### **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 “ Esec. imm.re 194/25 Trib. Ivrea” presso Banca Unicredit, le cui coordinate IBAN sono: IT33N0200801104000107435863. 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, entro le tempistiche stabilite, è causa di inammissibilità dell’offerta.

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

### **Pagamento del bollo**

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

### **Assistenza e informazioni**

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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 27 ottobre 2026 alle ore 10,30 e terminerà il giorno 29 ottobre 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 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 ottobre 2026 ore 10.30.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 194/2025 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.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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 pregiudizievoli 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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 194/2025 Trib. Ivrea consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., 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. Chiara Barla, telefono 3396255867. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet

www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);

4] 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.

ooOoo

### **DISPONE**

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

Ivrea, 29 maggio 2026

Il professionista delegato

avvocato Chiara Barla