

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**

(terzo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 253/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Simone Ciochetto con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, del 28/06/24, promossa da Itaca SPV s.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 9:00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. del seguente immobile:

LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato civile e garage ubicati in Montanaro (TO), via Statuto n. 12.

Il fabbricato posto in vendita si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica.

Il corpo di fabbrica principale costituisce la parte abitativa ed è composto: al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia, piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. ed al piano primo da tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile.

Il corpo di fabbrica posto nel cortile antistante l'edificio principale è composto da vano ad uso box e locale di sgombero sito al piano terreno, con annesso piccolo rispostiglio esterno.

Attualmente la cucina, il soggiorno e le due camere verso la strada sono inabitabili e risultano puntellati a seguito di lavori di consolidamento.

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montanaro (TO), come segue:

Foglio 22, particella 235, sub 2, cat. A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale 168 mq., Piani T-1, rendita € 388,38;

Foglio 22, particella 235, sub 3, cat. C/6, classe 2, 26 mq., superficie catastale 31 mq., Piano T, rendita € 106,08;

Foglio 22, particella 235, sub 1, cat. EU.

L'intera proprietà confina ad est con via Statuto, a sud con il mappale n. 418, ad ovest con la particella n. 744 ed a nord con la particella 282.

Il fabbricato civile confina ad est con via Statuto, a sud con la corte comune sub. 1 con la restante parte di area libera uso strada privata e il box sub 3, ad ovest con la particella n. 744 ed a nord con la particella 282.

L'autorimessa confina ad est con via Statuto, a sud con l'area libera ad uso strada privata sub 1, ad ovest con il sub 2 ed a nord con la corte comune sub 1.

L'area comune confina ad est con via Statuto, a sud con il sub 2, sub 3 e la particella n. 418, ad ovest con la particella n. 744 ed a nord con la particella 282.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene posto in vendita è sito nel Comune di Montanaro (TO), paese del basso Canavese di circa 5.000 abitanti, comprensivo della Frazione Pogliani e si sviluppa su una superficie di 20,90 Kmq, posto ad una quota media di 200 metri su livello del mare.

Il territorio del Comune è pianeggiante, attraversato dal Torrente Orco e confina con i Comuni di Foglizzo, San Benigno Canavese, Chivasso e Caluso.

Montanaro dista circa Km. 30 da Torino e circa Km. 26 dall'aeroporto Sandro Pertini di Caselle. Il perito rileva che il paese è ben collegato con il capoluogo Piemontese sia dalla ferrovia Torino-Aosta sia da pullman di linea, oltre ad una buona rete stradale permette di raggiungere gli altri centri del Canavese e Torinese, a circa 7 Km da Chivasso ove si trova il casello dell'autostrada A/4 Torino - Milano e 12 Km San Giorgio Canavese ove vi è il casello della A/5 Torino -Aosta.

Nel paese si trovano l'Istituto comprensivo che comprende le scuole dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo grado, l'asilo nido, l'ufficio postale, la stazione dei Carabinieri, la farmacia, la banca, attività commerciali, artigianali, ricettive, associazioni culturali e sportive.

Il fabbricato posto in vendita si trova nel centro storico del paese, contiguo a ovest, indipendente, composto da due corpi di fabbrica tramezzati da cortile interno con accesso carraio e pedonale dalla via pubblica.

Il corpo di fabbrica principale costituisce la parte abitativa ed è composto al piano terreno da cucina, soggiorno, camera, vano caldaia, piccolo disimpegno con scala a chiocciola per accesso al piano primo, altra scala esterna dal cortile per accesso al piano primo con sottostante piccolo w.c. ed al piano primo da tre camere, bagno composto da lavabo, w.c., bidet, doccia, attacco per lavatrice, piccolo disimpegno, balcone verso il cortile.

Il corpo di fabbrica posto nel cortile antistante l'edificio principale è composto da vano ad uso box nel lato est e locale di sgombero con annesso piccolo ripostiglio esterno.

Attualmente la cucina, il soggiorno e le due camere verso la strada sono inabitabili e risultano puntellati a seguito di lavori di consolidamento.

L'edificio principale presenta veduta libera su tre lati, con maggior esposizione a sud verso il cortile.

La struttura portante è in muratura/pietra con alcune parti dove sono stati inseriti dei pilastri in cemento armato.

La struttura orizzontale risulta a volte in muratura e solai in latero/cemento, i balconi sono in cemento con modiglioni e ringhiera in ferro.

Il tetto risulta in legno a due falde e manto in coppi.

Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacate e tinteggiate, la parte di muratura portante interna in pietra/mattoni.

Il perito rileva che nella parte est le finiture e l'intonaco risultano fatiscenti.

La parte ovest della casa è dotata di pavimenti e rivestimenti in ceramica mentre il resto risulta inesistente o fatiscente.

I serramenti esterni sono in legno di vecchia fattura con vetri semplici e avvolgibili in plastica; nella parte est sono inesistenti o fatiscenti.

Le porte interne sono in legno tamburato di vecchia fattura.

La scala interna è a chiocciola in ferro mentre quella esterna risulta in muratura coperta con struttura in ferro e lastre in plastica.

Le facciate presentano intonaco vetusto, in pessimo stato, scrostato, con tinteggiatura solo verso il cortile.

La casa risulta dotata di impianto di riscaldamento, costituito da una vecchia caldaia a gas-metano non funzionante, con annessi radiatori in ghisa; attualmente, la parte utilizzata dell'abitazione è riscaldata mediante stufa a legna.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da altra piccola caldaia a gas-metano.

La casa è dotata di impianto elettrico sottotraccia di vecchia fattura con contatore Enel autonomo solo nella parte abitata della casa mentre nella restante parte risulta priva di impianto.

L'acquedotto allacciato alla rete pubblica, mentre lo scarico delle acque domestiche avviene attraverso fossa biologica senza allacciamento alla rete pubblica.

Risulta presente attacco impianto televisivo.

Il ripostiglio posto nel fabbricato in fondo al cortile presenta la muratura portante al grezzo con parziale intonaco vetusto, il tetto in legno a vista a due falde e manto in coppi ed il pavimento in battuto di cemento e risulta privo di finiture.

Il box, facente parte del corpo di fabbrica in fondo al cortile, presenta tre lati liberi con esposizione principale a sud verso il cortile dove si trova l'ingresso. La struttura portante è in muratura con parti in cemento armato, la struttura orizzontale presenta il solaio in latero/cemento, il tetto in legno a due falde e manto in coppi. Le pareti interne sono intonacate ed il pavimento è in battuto di cemento. L'autorimessa è dotata di un portone di vecchia fattura in ferro a due ante e finestre in metallo vetuste.

Le facciate si presentano al rustico, con parti di intonaco fatiscente e la parete verso il cortile è tinteggiata. Il garage è dotato di illuminazione interna sottotraccia.

Il cortile interno comune all'abitazione ed all'autorimessa, quale bene comune non censibile, risulta pavimentato con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo e lastre in cemento in cattive condizioni, delimitato da recinzione in muratura con cancello carraio in ferro sulla strada pubblica, oltre ad una porzione esterna posta a sud bitumata, utilizzata come passaggio privato di terzi e una piccola striscia di terreno a nord della casa.

Il CTU evidenzia un normale stato di manutenzione per il corpo di fabbrica posto in fondo al cortile e per la parte ovest dell'edificio principale ove si trovano la camera al piano terra, vano caldaia, il disimpegno con scala a chiocciola e la corrispondente camera e bagno al piano primo, mentre la restante parte risulta essere in pessimo stato di conservazione, priva di impianti e finiture ed inabitabile, con presenza di puntelli nelle volte al piano terra a seguito di lavori effettuati. Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 15 e 16.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di vendita sono occupati dal debitore esecutato. Il Giudice dell' Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione ex art. 560 c.p.c. con spese a carico della procedura esecutiva.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Montanaro (TO), evidenzia che la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, l'immobile risulta agibile e non risultano diritti demaniali o usi civici ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- per quanto riguarda il fabbricato civile:

> nulla osta rilasciato dal Sindaco in data 18/05/68 n. 98/68, su istanza dell'11/05/68 prot. 913;

- > dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Montanaro il 4/02/70 n. 98/68, su istanza del 29/01/70;
- > D.I.A. in data 08/07/96 prot. 6424 per rifacimento tetto;
- > D.I.A. in data 18/09/96 prot. 8373 in variante alla DIA precedente per manutenzione straordinaria della copertura, con relativo certificato di collaudo presentato in data 13/01/99 prot. 351;
- per quanto riguarda le pertinenze ad uso sgombero e box:
  - > Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 20/11/72 n. 820 per sistemazione di locale di deposito in tettoia preesistente, istanza del 13/10/72 prot. 4725;
  - > Condonò edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 30/04/86 prot. 4072, con Mod. C.e Mod. R progressivo n. 0586823206, al quale è stata rilasciata concessione per la edificabilità ai sensi della Legge 47/85 in data 3/05/89 - pratica n. 411/86, per opere non quantificabili in termini di superficie.
- > Comunicazione di inizio attività in data 5/09/01 prot. 8928 per manutenzione straordinaria, con collaudo finale presentato in data 21/01/05 prot. 823.

Il perito evidenzia, dal raffronto dello stato dei luoghi in sede di sopralluogo e la pratica edilizia (nulla osta del 10/05/68), essendo il resto di vecchia costruzione e con riferimento all'ultimo accatastamento del 13/12/01 dove viene rappresentato lo stato attuale conforme, la mancata corrispondenza della destinazione del vano al piano terra lato ovest, indicato nella nullaosta come locale di sgombero, mentre dichiarato camera come tutt'ora, oltre ad una piccola modifica della tramezza del locale caldaia, in origine ripostiglio.

Il CTU rileva che nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio Legge 47/85 presentato 30/04/1986 prot. 4072 per il box, le murature sono correttamente indicate.

Il perito rileva, inoltre, che sono stati eseguiti lavori non recenti, consistenti nella realizzazione di nuovi pilastri in cemento armato all'interno della muratura perimetrali nei due vani al piano terra lato strada conseguenti al rinforzo delle volte in muratura del medesimo piano attualmente ancora puntellate, mentre al piano primo, nella parte superiore di tali volte, sono stati realizzati nuovi solai in latero/cemento.

Il CTU evidenzia di non aver riscontrato autorizzazioni e/o pratiche edilizie per le anomalie e difformità suindicate e che è necessario presentare Scia in sanatoria, comprensiva dei dovuti calcoli e collaudi strutturali.

Il perito rileva, altresì, che lo sporto del tetto del ripostiglio in fondo al cortile costituito da lastre in plastica non risulta essere stato autorizzato e sarà necessario procedere con la rimozione.

Il CTU quantifica i costi per la sanatoria (sanzione, progetto, certificazioni, collaudi e oneri di legge) e lo smantellamento in circa € 6.000,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 29 e 30.

Il perito evidenzia che l'ente urbano identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 235, sub 1 (bene 3 di perizia) non è presente in banca dati e che trattasi di un bene comune non censibile, privo di intestazione catastale e non volturabile.

Il CTU rileva la necessità di provvedere all'inserimento in banca dati del bene comune non censibile e quantifica i costi per l'aggiornamento catastale in circa € 450,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 12 e 13.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36 – 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato di detto attestato ed il perito quantifica i costi per il rilascio in circa € 250,00. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 28.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. 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 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c., secondo comma n. 11, compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità.

#### PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 29.824,00.

L'offerta minima è pertanto di € 22.368,00 pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 29.824,00. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 22.368,00;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 17/06/25 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 18/06/25 ore 9:00;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 18/06/25 ore 9:00.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4 presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati (orario ricevimento lunedì – venerdì ore 9,00 – 12,00), entro le ore 12:00 del 17/06/25, nel rispetto delle indicazioni e sotto le scadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da Euro

16,00, diretta all'Avv. Simone Ciochetto contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "ES. IMM. 253/2023 TRIBUNALE IVREA", dell'ammontare di importo non inferiore del 10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.

#### REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La busta chiusa deve recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato.

La busta chiusa deve contenere l'offerta in bollo redatta nel modo seguente:

a) per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico dell'offerente. Al fine dell'esclusione della comunione legale del bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;

b) per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale ad un procuratore legale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, in caso di società, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente. Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art 582 c.p.c.; in difetto, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta deve contenere l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.) e del lotto che si intende acquistare.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

- a) sia depositata oltre le ore 12:00 del giorno 17/06/25;
- b) contenga un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- c) non contenga, all'interno, assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta deve contenere la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, all'udienza sopra indicata, procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo uguale o maggiore al prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione;
- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il prezzo base e l'offerta minima il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a meno

che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, a meno che sia stata presentata istanza di assegnazione e nessuna delle offerte pervenute sia pari o superiore al prezzo base.

Si precisa che ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato al n. 0125/425040.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (dall'1/08 al 31/08). Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

#### Nel caso di credito fondiario

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo pec all'avv. Simone Ciochetto (avvsimonegiuseppociochetto@puntopec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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) nonchè indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario, nel caso di credito fondiario, nel caso in cui intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dalla vendita, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, previa indicazione del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

#### In ogni caso.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato a mezzo dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio). In difetto di deposito entro il termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala infine che, nel ricorrere dei presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

#### 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 stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto, avv. Simone Ciochetto, con studio professionale in Ivrea (TO), Corso Re Umberto I n. 1, telefono 0125/425040, email [coda@avv-ciochetto.it](mailto:coda@avv-ciochetto.it); gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

#### PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore precedente:

- il presente avviso ed il suo estratto, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it) unitamente alla relazione peritale almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, unitamente all'ordinanza con cui è stata disposta la vendita viene inserito sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto unitamente alla relazione peritale viene inserito sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4 per l'udienza suindicata al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 24/03/25

IL PROFESSIONISTA DELEGATO,  
AVV. SIMONE CIOCHETTO