AVV. SUSJ MARIA PEDRON
Via Cattedrale, 2 - 10015 Ivrea (TO)
Telefono 0125 42 48 36
E-mail: avvsusjmariapedron@gmail.com
Pec: avvsusjmariapedron@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **n. 70/2024 RGE**, il professionista Avv. Susj Maria PEDRON, delegato ai sensi dell'art. 591-*bis* cpc dal G.E, dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 08.11.2024, visto il provvedimento 25.09.2026 del G.E.,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili e precisamente

LOTTO UNICO

in piena proprietà:

fabbricato civile nel Comune di **PALAZZO CANAVESE (TO)** in **Via del Castello n. 8**

ed altresì

deposito nel Comune di **PALAZZO CANAVESE (TO)** in **Via del Castello n. 10**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare risulta così composta:

- **fabbricato civile** elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto, composto da: due camere, bagno e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno, disimpegno e balcone al piano primo; cantina al piano interrato.
- **deposito** al piano terra adibito a cucina.

I due beni, con porzione di corte esclusiva, sono vicini tra loro e la cantina è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica in cui è collocato il deposito.

Il tutto come descritto dal CTU, Geom. Paola Franca OLMO, nella perizia 08.10.2024, che qui si richiama e si dà per integralmente trascritta.

===

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 ed 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.

===

COERENZE

Il fabbricato civile confina con: Via del Castello, mappali nn. 203, 204, 207, 206 del Foglio 10;

il deposito confina con Via del Castello, mappali 203, 700, 190, 207, 205 del Foglio 10

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti:

→ Comune di Palazzo Canavese (TO) - Catasto Fabbricati:

- Foglio **10** Particella **204** Subalterno **2** Particella **350** Subalterno **1** Particella **205** Subalterno **-** (**graffati**) Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie 123 mq, Rendita 272,69 €; Indirizzo: Via del Castello n. 8; Piano: S1-T-1;

→ Comune di Palazzo Canavese (TO) - Catasto Fabbricati:

- Foglio **10** Particella **204** Subalterno **1** Categoria **C/2**, Classe U, Consistenza 24 mq, Rendita 47,10 €; Indirizzo: Via del Castello n. 10; Piano: T.

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla perizia si ricava che *"la costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

Per il fabbricato civile, le pratiche edilizie che risultano sussistere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Canavese sono: autorizzazione edilizia del 10.09.79 per opere di riparazione del tetto; concessione edilizia n. 9/80 del 09.06.1980 per opere di sistemazione e ristrutturazione fabbricato civile abitazione; concessione edilizia in sanatoria n. 3/98 del 26.02.1998 (legge n. 47/85) per opere di civilizzazione parziale del piano primo del fabbricato residenziale. Non è stata reperita pratica di agibilità.

Per il deposito non risultano pratiche edilizie. Inoltre, in una porzione della corte ad uso esclusivo, in adiacenza al fabbricato residenziale, è stato edificato abusivamente un locale esterno per il quale non vi è la possibilità di ottenere concessione in sanatoria e dovrà essere demolito".

Inoltre, il Ctu ha rilevato quanto segue: *"difformità edilizie. Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali.*

Per il fabbricato civile: per l'abitazione è emerso che al piano terra è stata realizzata una porta nella muratura perimetrale a nord del bagno ed alcuni gradini per la diretta comunicazione con il locale esterno creato abusivamente e da questo alla corte esclusiva; nel piccolo disimpegno è stata collocata una scala a chiocciola metallica di collegamento al piano superiore (anche se va detto che tale scala al p.1 era stata condonata); nel locale soggiorno ora adibito a camera da letto è stato creato un piccolo muretto basso in mattoni; il locale cucina è ora adibito anch'esso a camera da letto e sono state modificate le tramezzature tra detto locale ed il piccolo disimpegno inoltre sono stati sostituiti i vecchi serramenti con altri in pvc non consentiti nella zona in cui è collocato il bene ed è stata chiusa con tamponamento in mattoni la porta posta sul prospetto est. Al piano primo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria quali rifacimento servizio igienico, rifacimento pavimentazioni, sostituzione porte interne. Nella camera posta a est sono stati sostituiti i vecchi serramenti con altri in pvc non consentiti nella zona in cui è collocato il bene. È stato demolito il piccolo wc esterno che era collocato sul balcone. Vi sono discordanze generiche in riferimento agli elaborati grafici comunali sia nelle misure che nella raffigurazione del bene dovute a imprecisioni varie.

Per il deposito, per determinare lo stato legittimo dello stesso si prende a riferimento la planimetria catastale che nel caso in esame presenta discordanze rispetto allo stato di fatto. Allo stato attuale detto locale è stato adibito a cucina essendo stata smantellata quella preesistente posta nel fabbricato civile ora utilizzata a camera da letto e non è stato richiesto il cambio d'uso. Non si esclude che possa venire concesso dal momento che sono presenti le altezze e i rapporti aeroilluminanti ma si ipotizza che il locale possa venire autorizzato come tavernetta a seguito di pratica di sanatoria e con pagamento degli oneri comunali. Sono state chiuse solo dall'interno due aperture poste nella facciata ad ovest una porta ed una finestra ma anche in tale modo è rispettata la superficie aeroilluminante del locale. Vi sono discordanze generiche nelle misure e nella raffigurazione del bene dovute a imprecisioni varie.
Escluse le difformità non regolarizzabili (locale esterno ed eventualmente il cambio d'uso da deposito a cucina), le altre opere difformi sono sanabili mediante l'ordinaria procedura ai sensi dell'art. 36-bis e/o 37 TU Edilizia DPR n. 380/2001 con pratica a cura dell'aggiudicatario previa verifica delle tolleranze di legge art. 34-bis e del DGR 14.01.2022 e fatto salvo quanto indicato nella legge 105/2024".
Si precisa che di tali difformità il Ctu ha tenuto conto ai fini della determinazione del valore dei beni.

===

Si avverte che in ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione di istanza ai sensi degli art. 36, 37 del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

===

SITUAZIONE URBANISTICA
Dalla perizia si ricava che *"le unità immobiliari ricadono in area normativa RR0 Area Residenziale di Recupero Centro storico in base alle risultanze del PRGC vigente del Comune di Palazzo Canavese. Le aree così individuate sono parte del territorio comunale caratterizzate da un impianto di interesse storico e ambientale (art. 24 LR N. 56/1977 vincolo storico artistico). In tali zone per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. I beni ricadono in classe geologica classe I"*.
CORRISPONDENZA CATASTALE
Dalla perizia risulta che *"il sopralluogo ha evidenziato discordanze tra lo stato di fatto e quanto raffigurato nella planimetria catastale che dovrà essere aggiornata"*.
Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del DPR 06.06.2001, n. 380 e di cui agli artt. 17 V comma e 40 VI comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
STATO CONSERVATIVO
Dalla perizia si ricava che *"lo stato conservativo bei beni si presenta mediocre. Il balcone posto lungo la via così come il tetto di copertura dovranno essere rispristinati"*.
REGIME FISCALE

Il trasferimento non è assoggettato ad IVA.
Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.
PARTI COMUNI
Dalla perizia si ricava quanto segue: *"per il fabbricato civile, specificatamente, la cantina fa parte di un edificio che comprende anche un'unità abitativa di proprietà di terzi per cui sono presenti parti comuni; il deposito fa parte di un edificio che comprende anche un'unità abitativa di proprietà di terzi per cui sono presenti parti comuni"*.
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
Dalla perizia si ricava quanto segue: *"i beni non siano gravati da censo, livello o usi civici. Il fabbricato principale abitativo ha accesso al p.1 tramite scala esterna posta sul mappale CT n. 206 del Fg. 10 con diritto di passaggio a proprio favore. Invece su una porzione della particella CT n. 350 è presente scala esterna per l'accesso ad una cantina interrata di proprietà di terzi. Il mappale n. 204 per il primo tratto non presenta recinzione e si configura come un passaggio posto tra due edifici mentre in prosecuzione della linea del mappale n. 205 sono stati apposti una cancellata metallica che consente accesso alla porzione di corte esclusiva e un cancelletto pedonale che immette direttamente in una scala esterna delimitata dal cancelletto medesimo e da un parapetto detta scala conduce all'abitazione posta al piano primo di proprietà di terzi. Nella porzione di corte esclusiva è necessario transitare per accedere alla scala che conduce alla cantina posta al piano interrato censita unitamente all'unità abitativa principale ma essendo compreso nella proprietà dei debitori non si configura più come una servitù di passaggio"*.
VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI
Dalla perizia si ricava che *"non si è a conoscenza di presenza di vincoli o oneri condominiali"*.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Dalla perizia si ricava che "*non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE"*.
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
Dalla perizia si ricava: *"i beni sono utilizzati dagli esecutati e dalla loro famiglia"*.

===

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode, salvo espresso esonero ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 10, cpc come modificato dal D.Lgs. n. 149/2022 come modificato dalla L. n. 197/2022. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

===

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga nelle pagine successive del presente avviso in ordine alle condizioni di aggiudicazione).

%%%

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Prezzo base: **16.802,46 Euro** (sedicimilaottocentodue/46).

2) Offerta minima: **12.601,84 Euro** (dodicimilaseicentouno/84).
3) Aumenti minimi in caso di gara: **500,00 Euro** (cinquecento/00).
4) Termine di presentazione delle offerte: **11.01.2027 ore 12,30**
5) Data e ora apertura delle buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **12.01.2027 ore 11,30**
6) IBAN conto corrente (della procedura, presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, intestato: "*esecuzione immobiliare n. 70/2024 RGE Tribunale di Ivrea*") per il versamento della cauzione, che dovrà essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**: IT 82 G 02008 30545 000107271442**
7) Gestore della vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.
8) Portale del gestore della vendita telematica: *www.spazioaste.it*
9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **14.01.2027 ore 13,00** (salvo autoestensione)
10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte per l'aggiudicazione all'esito dell'eventuale gara telematica: **15.01.2027 ore 09,30**
11) Referente della procedura: il Professionista Delegato.

===

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

§§§

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potranno essere chieste al professionista delegato Avv. Susj Maria PEDRON (telefono 0125 424836).

- 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 dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta.

Copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

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

documenti: copia del documento 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 dell'agevolazione fiscale, cosiddetta, <<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, cpc: solamente gli Avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

- LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura, 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, sito in Via Cesare Pavese n. 4, 10015 Ivrea (TO).

- PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo *web* ministeriale *"offerta telematica"* accessibile alla 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 delle 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 certifica del Ministero della Giustizia: <<***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***>> mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale 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 quelli 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 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 presentate 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 pec 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 prezzo offerto, i dati della cauzione, 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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione stessa.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita), deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente della procedura, presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, intestato come segue: ***"esecuzione immobiliare n. 70/2024 RGE Tribunale di Ivrea"***, le cui coordinate IBAN sono: **IT 82 G 02008 30545 000107271442** .

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 causale**:** "*versamento cauzione*".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente 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 con modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito *<<http://pst.giustizia.it>>* alla sezione *"pagamento di marche da bollo digitali"* seguendo le istruzioni contenute nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza, l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al *call center* ai numeri ed 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 ed 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>>* ed 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, cpc .

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 **inizio** il giorno **12.01.2027** alle **ore 11.30** e avrà **termine** il giorno **14.01.2027** alle **ore 13.00** .

In caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si proroga automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto *<<periodo di autoestensione>>*), entro un massimo di dodici prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

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.

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.

Terminata la gara telematica si procederà all'**aggiudicazione** all'udienza fissata al **15.01.2027 ore 09.30 .**

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 di 120 giorni.
Per il computo del termine per il saldo prezzo si deve comprendere anche il periodo dal 01 al 31 Agosto poiché per il predetto termine non opera la sospensione feriale dei termini processuali.

- 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 cpc 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 sul conto corrente della procedura utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad **ESEC. IMM.RE N. 70/2024 RGE** 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 cpc.
Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo 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, cpc**, 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 D.Lgs. 21.11.2007, n. 231 (**antiriciclaggio**).
Si avverte, ai sensi dell'art. **587 cpc**, che in mancanza o in caso di tardiva consegna della dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4 cpc, verrà dichiarata la **decadenza** dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.
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 cpc.
In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 cpc.
Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario deve versare il **fondo spese** per il 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 01.09.1993, n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 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. n. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso 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 TUB.
In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico o assegno circolare intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza *ex* art. 596 cpc.
L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo 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. 70/2024 RGE** consegnato presso lo studio del professionista delegato
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, di omessa o tardiva consegna della dichiarazione *ex* art. 585, comma 4, cpc, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

○ FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa alla vendita, 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 prestabilite 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

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** ivi corrente in Strada Settimo n. 399/15 (telefono 011.4731714, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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 ed al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

→ Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro 7 (sette) giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

///

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- pubblicato come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 60 giorni prima della vendita;
- pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet ***www.astalegale.net*** e ***www.portaleaste.com***, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 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, www.idealista.it***;
- pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet ***www.astegiudiziarie.it*** e ***www.tribunaleivrea.it,*** almeno 60 giorni prima della data di 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 sito in Ivrea (TO), cap. 10015, 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, 13.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Susj Maria PEDRON