

**Studio Legale**  
**Avv. Costanza Casali**  
Ivrea (TO) – 10015, Via Arduino 26  
Tel/Fax 0125.425771  
Torino – 100138, Via Duchessa Jolanda 17  
Tel 011.4341435  
pec avvcostanzacasali@puntopec.it  
e-mail costanza.casali@libero.it

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Costanza Casali, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri, con ordinanza pubblicata il 17.06.2024, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 258/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **28 OTTOBRE 2025 ore 10.00** presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4**, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*” (pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**LOTTO UNICO, piena proprietà di**

- Garage ubicato a San Mauro Torinese (TO), Via Ronchi 34, piano S1.

**Descrizione**

Come da CTU: “Trattasi di box interamente realizzato in cemento armato in buone condizioni di manutenzione posto al piano seminterrato del condominio ronchi n. 36 a-b-c con accesso dal cancello carraio elettrico posto al numero civico 34 tramite rampa di accesso e area di manovra comune portone in metallo”.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

**Dati Catastali**



- Catasto Fabbricati: F. 4, particella 1001, sub. 18, piano S1, cat. C/6, classe 3, cons. 27, superficie catastale mq 37, Rendita catastale € 129,68.

### **Coerenze**

Come da CTU: “il mappale foglio 4 n. 1001 sub. 18 a nord con sub.1 bene comune non censibile area di manovra box, rampa di accesso, vano scala interna e vano scala esterna comune dal sub. 6 al 31 il dub. 19 è stato sostituito dal sub. 56 - ad est con box sub. 17 a sub. Con terrapieno a ovest con sub. 56 - il garage ha accesso dal numero civico 34 di via ronchi facente parte del condominio ronchi 36 a-b-c”.

### **Corrispondenza catastale**

Come da CTU: “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento”.

### **Parti comuni**

Come da CTU: “Le parti comuni del box sono il sub. 1 del foglio 4 mappale 1001 area di manovra box, rampa con accesso da cancello carraio automatizzato da via ronchi n. 34 vano scala interno e vano scale esterna”.

### **Continuità delle trascrizioni**

Dall’esame degli atti, risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

### **Caratteristiche strutturali**

Come da CTU: “Il box è interamente realizzato in cemento armato, con altezza interna pari a 3 m, pavimenti in piastrelle, portone in metallo di normale costruzione, impianto elettrico funzionante, dotazione condominiale area di manovra box con rampa accesso con cancello carraio automatizzato”.

### **Stato di occupazione**

Come da CTU: “L’immobile risulta libero da occupanti, ma sono presenti attrezzature mobili etc del soggetto”.

### **Attestato di prestazione energetica**

Come da CTU: “Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico. Sull’immobile non è richiesta certificazione energetica in quanto si tratta di categoria C/6 non riscaldata – non vi è impianto termico e non vi è impianto idrico”.

### **Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita**

Come da CTU:

□ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TORINO2 il 10/08/2021

Reg. gen. 39101 - Reg. part. 6676

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 03/03/2021

N° repertorio: 183

N° raccolta: 2021

□ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TORINO 2 il 01/07/2022

Reg. gen. 29752 - Reg. part. 5561

Importo: € 184.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 132.845,40

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 47.154,60

Rogante: TRIBUNALE DI ASTI

Data: 14/02/2022



N° repertorio: 202

N° raccolta: 2022

Note: RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 22/12/2022 Reg. gen. 57993 - Reg. part. 4487 A favore di \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Indirizzo \*\*\*\* RESTRIZIONE DI BENI Iscritto a TORINO 2 il 09/06/2023 Reg. gen. 24856 - Reg. part. 2268 A favore di \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Indirizzo \*\*\*\* Iscritto a TORINO 2 il 20/02/2024 Reg. gen. 7011 - Reg. part. 727 A favore di \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TORINO 2 Iscrizione Numero di registro particolare 5561 del 01/07/2022 Richiedente \*\*\*\* Indirizzo \*\*\*\*

□ **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a TORINO 2 il 19/12/2023

Reg. gen. 51883 - Reg. part. 39317

Importo: € 15.000,00

### **Costi di cancellazione**

Come da CTU: “- per trascrizione diritti fissi euro 294,00; - per iscrizione diritti in percentuale dello 0,50% sul valore indicato nel trasferimento immobiliare del bene, se lo stesso non supera il totale del valore ipotecato, a cui vanno sommati euro 53,00 (imposta di bollo) euro 35,00 (imposta ipotecaria); - a tali costi sono da aggiungere i compensi di chi predispone le pratiche”.

### **Regolarità edilizia - Limitazioni di natura urbanistica o edilizia**

Come da CTU: “L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Concessione edilizia per l'esecuzione del fabbricato di civile abitazione 76/90 del 23/03/1990 collaudo opere in C.A. n. 1086 del 03/05/1991 variante alla concessione edilizia n.3/90(90) del 01/07/1992 ultimazione lavori in data 22/04/1992. Autorizzazione usabilità e abitabilità n. 3/90 del 26/10/2001”.

Come da CTU: “Zona residenziale RI.0.3 di riordino e completamento N.T.A. art. 3.5 vincolo idrogeologico classe II sotto classe B2”.

### **Limitazioni e spese di natura condominiale**

Come da CTU: “Sono presente vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente”. “Importo medio annuo delle spese condominiali: € 235,00 – Importo spese straordinarie già deliberate: € 27,00”.

\*\*\*

### **SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.**

\*\*\*

\*

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: € 16.473,00
- 2) **Offerta minima: € 12.354,75**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 27.10.2025 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 28.10.2025 ore 10,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 258/2023 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT31U0200830545000107152312
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 30.10.2025 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 31.10.2025 ore 10,00.



\*

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.

\*

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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. Costanza Casali (tel. 0125.425771).

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

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

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

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

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del 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 (TO), 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 e i documenti



necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 258/2023 Trib. Ivrea, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: IT31U0200830545000107152312. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di 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.

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.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando AstaLegale.net S.p.a. ai seguenti recapiti:** call center 02/80030011: dalle 9,30 alle 13 e dalle 14 alle 18, dal lunedì al venerdì esclusi festivi, email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

**È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificato sul sito internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)**

#### **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](http://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 28.10.2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 30.10.2025 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 autestensione, 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 31.10.2025 ore 10,00.**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**



Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 598 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE N. 258/2023 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.

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

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso sarà 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 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 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, 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 presso lo studio del Professionista Delegato nota di precisazione del credito nella quale sarà indicato 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 a ESEC. IMM.RE N.258/2023 consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..**

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito [www.abi.it](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. Costanza Casali, tel. 0125.425771, mail [costanza.casali@libero.it](mailto:costanza.casali@libero.it). 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 stesso e al professionista 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:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c. 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), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- d. 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.

### **DISPONE**

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, corrente in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 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, lì 18.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali

