

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 176/2025, il professionista avvocato Alberto Frasca, delegato dal G.E., dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 17/04/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Barone Canavese (TO), Via Cetta n. 2, compendio immobiliare così composto:

- Abitazione posta al piano terra (1° fuori terra) e al primo piano (2° fuori terra) (Bene n. 1 in perizia);
- Locali di deposito e tettoia aperta (Bene n. 2 in perizia);
- Garage e tettoia a nudo tetto (Bene n. 3 in perizia);
- Tettoia a nudo tetto (Bene n. 4 in perizia);
- Box auto (Bene n. 5 in perizia).

L'abitazione risulta così composta: - al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno, una cucina abitabile, una cantina, una centrale termica, una scala murata ed un ingresso; - al piano primo (secondo fuori terra): quattro camere, due bagni, una cucina, un corridoio ed un balcone.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un'area privata antistante al fabbricato, nonché dall'area cortilizia, entrambe facenti parte di un Bene Comune Non Censibile comune a tutte le unità immobiliari oggetto della vendita.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un insediamento di origine agricola di antica edificazione denominato "Cascina Vigliocco" e si presenta in condizioni generali tali da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato principale presenta inoltre elementi incompleti (sono necessari interventi di completamento). Segnatamente si rilevano: - il mancato completamento di alcune decorazioni interne; - l'assenza di alcune porte interne, le quali presentano unicamente il controtelaio; - il mancato completamento di alcune quadrature esterne delle aperture; - l'avvenuta parziale demolizione di una scala interna senza ripristino e/o adeguamento del vano scala.

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 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

Bene n. 1

Per i locali al piano terra (primo fuori terra): stessa proprietà al Foglio 11 Mappale 113 (area scoperta), stessa proprietà stesso stabile (Subalterno 6 - Bene n. 5), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 112), stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto), stessa proprietà stesso stabile (Subalterno 3 - Bene n. 2), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 104).

Per i locali al piano primo (secondo fuori terra): vuoto su stessa proprietà al Foglio 11 Mappale 113 (area scoperta), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 112), vuoto su stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto), vuoto su stessa proprietà (Subalterno 3 - Bene n. 2), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 104), vuoto su altra proprietà al Foglio 11 Mappale 104.

Bene n. 2

Stessa proprietà stesso stabile per due lati (Subalterno 2 - Bene n. 1), stessa proprietà per due lati (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro stabile al Foglio 11 Mappale 104.

Bene n. 3

Per il garage al piano terra (primo fuori terra): stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 112), stessa proprietà stesso stabile (Subalterno 5 - Bene n. 4), stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto).

Per la tettoia a nudo tetto al piano primo (secondo fuori terra): vuoto su stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto), altra proprietà altro

stabile (al Foglio 11 Mappale 112), vuoto su stessa proprietà stesso stabile (Subalterno 5 - Bene n. 4), vuoto su stessa proprietà (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto).

Bene n. 4

Stessa proprietà stesso stabile (Subalterno 4 - Bene n. 3), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 112), stessa proprietà per due lati (Subalterno 1 - Bene Comune Non Censibile - cortile, area verde e androne carraio coperto).

Bene n. 5

Stessa proprietà al Foglio 11 Mappale 113 (area scoperta), altra proprietà altro stabile (al Foglio 11 Mappale 112), stessa proprietà stesso stabile per due lati (Subalterno 2 - Bene n. 1).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano al Catasto Fabbricati del Comune di Barone Canavese come segue:

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale tot. 253 mq, Rendita Catastale Euro 333,11, Via Cetta n. 2, Piano T-1;

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale tot. 77 mq, Rendita Catastale Euro 94,00, Via Cetta n. 2, Piano T;

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 60 mq, Superficie Catastale tot. 77 mq, Rendita Catastale Euro 216,91, Via Cetta n. 2, Piano T;

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 5, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale tot. 43 mq, Rendita Catastale Euro 72,61, Via Cetta n. 2, Piano T;

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale tot. 20 mq, Rendita Catastale Euro 57,84, Via Cetta n. 2, Piano T.

Il cortile, l'androne e l'area verde sono così censiti:

Foglio 11, Particella 113, Subalterno 1, Via Cetta n. 2, Piano T, Bene Comune Non Censibile (BCNC).

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'Archivio Edilizio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Nulla osta n. 252 (data rilascio nulla osta non presente sul documento, verosimilmente riconducibile all'anno 1974) per la "Trasformazione di una tettoia in garage e la costruzione di servizi igienici al primo piano". Istanza prot. n. 677 del 15/05/1974;

Autorizzazione n. 383 del 16/05/1986 per l'esecuzione di "Scala interna e due bagni in locali esistenti – apertura porta verso strada". Istanza prot. n. 508 del 24/03/1986. Data inizio lavori dichiarata:

24/11/1986;

Autorizzazione n. 489 del 17/11/1987 per l'esecuzione di "Variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 383 del 16/05/1986". Istanza prot. n. 2065 del 24/09/1987. Data di ultimazione dei lavori: 14/01/1988;

Pratica edilizia n. 23/2017 prot. n. 2944 del 11/12/2017 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per manutenzione straordinaria, avente ad oggetto "Demolizione tramezzo, realizzazione vespaio, rifacimento pavimento e intonaco". Data inizio lavori dichiarata: 12/12/2017. Non risulta depositata la fine dei lavori.

Presso l'Archivio Edilizio comunale non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di Agibilità.

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Barone Canavese non risulta la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio delle unità immobiliari.

In relazione a quanto desumibile dalla disamina della documentazione tecnico amministrativa conservata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Barone Canavese, appare immediatamente rilevabile una sostanziale carenza documentale, con ogni probabilità derivante dal fatto che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta di antica edificazione.

Circa lo stato legittimo del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si richiama la perizia a pagina 26, 27 e 28.

Sussistono irregolarità edilizie e catastali.

Non sussiste la corrispondenza catastale.

Il Perito estimatore ha rilevato la presenza di difformità planimetriche derivanti sia dalla presenza di irregolarità edilizie sia dal mancato aggiornamento catastale al seguito di interventi edilizi che hanno coinvolto il fabbricato oggetti di vendita.

Con riferimento all'abitazione (Bene n. 1), si segnalano modifiche interne (anche di valenza strutturale) e di facciata, ampliamento volumetrico (recupero ex travata a favore della residenza).

Quanto al Bene n. 2, si rileva una modifica di facciata.

In merito al Bene n. 3 e al Bene n. 4, non è stata reperita alcuna pratica presso l'Archivio Edilizio comunale. Appare verosimile che il fabbricato sia stato edificato in data antecedente al 31/10/1942.

Relativamente al Bene n. 5, risultano modifiche interne.

Si segnala che nell'area antistante il garage, la copertura del fabbricato si protende sul sedime del BCNC (Bene Comune Non Censibile), formando una tettoia aperta sorretta da pilastri per una superficie pari a circa 63,00 mq (superficie coperta pari a circa 79 mq se si considera lo sporto della copertura dal filo dei pilastri posti a sostegno della struttura). Tale porzione di fabbricato non risulta rappresentata nelle attuali planimetrie catastali, sebbene la stessa risultasse invece rappresentata nelle planimetrie di primo

impianto.

Si richiama la perizia a pagina 28, 29 e 30, anche in merito all'indicazione dei costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno della perimetrazione di un'area normativa definita di Tessuto storicamente consolidato (TSC), la quale viene disciplinata dall'art. 19 delle N.T.A.. Dette aree normative vengono definite come parti del territorio urbano comprendente le porzioni dell'insediamento di più antico impianto, e dove si riscontrano in modo diffuso i caratteri tipici dell'architettura e dell'assetto urbanistico della tradizione locale. Tale ambito è assimilabile alla zona omogenea "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Si richiama la perizia a pagina 22, 23, 24 e 25.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito notaio Ugo Presbitero in data 23/11/2006, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 12104/8216 (Gen./Par.).

Atto di compravendita a rogito notaio Ugo Presbitero in data 23/11/2006, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 12103/8215 (Gen./Par.).

Con detti atti il debitore esecutato ha acquistato la proprietà dei beni posti in vendita e un terzo soggetto ha acquistato il diritto di abitazione.

Si precisa che il titolare del diritto di abitazione, con atto di mutuo fondiario a rogito notaio Ugo Presbitero del 27/10/2008, ha rinunciato "ora per allora" al diritto di abitazione nel caso di vendita o assegnazione giudiziale dei beni, come risulta dalla annotazione nel Quadro D dell'iscrizione ipotecaria del 13/11/2008 ai nn. 9653/1677 (Gen./Par.). Di talché detto diritto di abitazione non è opponibile all'aggiudicatario né ai suoi aventi causa, come risulta dal provvedimento del 18/03/2026 del Giudice dell'Esecuzione, già investito della questione.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Con atto a rogito notaio Simone Campolattaro del 28/12/2022, trascritto in data 16/01/2023 ai nn. 339/289 (Gen./Par.), è stata costituita, a favore del Mappale 113 del Foglio 11 (oggetto della presente vendita), servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del Mappale 104 del Foglio 11, fondo confinante.

La predetta servitù è da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3,50 sul lato

sud-ovest del Mappale 104 del Foglio 11.

Le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria del predetto passaggio graveranno sull'aggiudicatario e sui suoi aventi causa, così come ogni opera di posa di cancelli o altro tipo di chiusura del predetto passaggio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) non risulta la presenza di un certificato energetico in corso di validità relativo all'abitazione oggetto di pignoramento.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base Euro 112.000,00= (centododicimila/00);
- 2) Offerta minima Euro 84.000,00= (ottantaquattromila/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara Euro 2.000,00= (duemila/00);
- 4) Cauzione: 10% del prezzo offerto;
- 5) Termine di presentazione delle offerte: **20 ottobre 2026 ore 12.30**;
- 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **21 ottobre 2026 ore 11.30**;
- 7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT56C0304801000000000098452 - "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2025 DEL TRIBUNALE DI IVREA" - Banca del Piemonte S.p.A.;
- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 9) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23 ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **26 ottobre 2026 ore 11.30**.

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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 all'avvocato Alberto Frascà (telefono 011/19.82.61.65 - 0125/63.59.36).

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 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: 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 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 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.

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.

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 a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2025 DEL TRIBUNALE DI IVREA", presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT56C0304801000000000098452.

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 nullità 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 utilizzato 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 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.

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 21 ottobre 2026 alle ore 11.30 e terminerà il giorno 23 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 provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 26 ottobre 2026 ore 11.30.

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 a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2025 DEL TRIBUNALE DI 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

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 di pregiudizio 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 a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2025 DEL TRIBUNALE DI 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.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

È delegato custode l'avvocato Alberto Frascà (Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19.82.61.65 - 011/19.82.61.27). Gli interessati hanno facoltà di contattare (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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, 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per Legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- 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 Casa.it e Idealista.it;
- 4] pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it.

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, 26 giugno 2026

Il professionista delegato
avvocato Alberto Frascà