

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 112/2025

La sottoscritta avv. Chiara Barla, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 05 dicembre 2025 del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, avvisa che procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

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

del seguente immobile e precisamente:

LOTTO UNICO così costituito

BENE N. 1 – Appartamento ubicato in Strambino (TO) - Via Carlo Botta n. 91.

Appartamento in edificio plurifamiliare avente accesso al piano terra da portoncino posto sotto portico coperto.

L'ingresso e il vano scala sono bene comune ad altre UIU, il bene al lotto unico si compone al piano interrato di disimpegno, due cantine, ripostiglio trasformato in lavanderia/bagno, lavanderia, sgombero e scala per uscita al cortile esterno comune. Al piano primo si compone di una porzione di appartamento formata da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere, bagno e balcone. Sempre al piano primo un secondo ingresso entra nella seconda porzione di abitazione composta da ingresso su disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, tinello, cucina e balcone. Al piano secondo, sottotetto, si collocano un bagno e la soffitta.

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

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Strambino - Fg. 44, Part. 404, Sub. 110, Categoria A2, cl. 3, consistenza 12,5 vani, sup. catast. 242 mq, rendita 1291,14 €, piano S1 -1- 2.

CONFINI:

La particella 404 al foglio 44 confina con via C. Botta, e allo stesso foglio con le particelle di altra proprietà numeri 405-375-374-14-802. L'appartamento al piano interrato confina con subalterni 109 vano scala e 111 altra UIU, oltre a terrapieno a cortile subalterno 108. Al piano primo occupa l'intero piano e confina con il vano scala subalterno 109. Al piano sottotetto confina con vano scala subalterno 109.

Il bene è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessioni, azioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, come pervenuto alla parte venditrice, con atto notaio Aldo Fabbri in data 09.05.1997, racc. n. 17588, rep. 108201, reg. n. 1570 in Ivrea comprensivo di tutti i diritti condominiali, le parti comuni ai sensi di Legge e Regolamento di condominio.



Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito estimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'immobile e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria.

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

DATI CATASTALI

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

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Strambino- Fg. 44, Part. 404, Sub. 110, Categoria A2, cl. 3, consistenza 12,5 vani, sup. catast. 242 mq, rendita 1291,14 €, piano S1 -1- 2.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla planimetria catastale, si è riscontrata difformità in quanto al piano interrato viene riportato un ripostiglio che è stato invece trasformato in bagno/lavanderia e in parte tamponato e non accessibile. Inoltre sono state rilevate delle leggere differenze di distribuzione interna dei tramezzi che non variano nell'insieme la consistenza catastale. Al piano primo vi sono leggere differenze sulla posizione dei tramezzi. Per le modifiche di cui sopra si dovrà predisporre nuova planimetria catastale.

Il nuovo accatastamento dovrà prevedere la presentazione di più planimetrie in quanto sono presenti più unità tra cui due alloggi, cantine e sottotetto.

Precisazioni:

La relazione notarile del Notaio Donatella Farcito riporta che da elaborato planimetrico del 08/05/1986 il bene attualmente pignorato aveva un'area esterna esclusiva di proprietà che poi con elaborato planimetrico del 26/04/2007 rientra tra le parti comuni. L'atto notarile Notaio Aldo Fabbi allega e specifica che l'esecutato acquista tali aree esterne come esclusive. L'elaborato del 1986 riportava anche che esclusive alla proprietà non eseguita erano le rimanenti aree a verde intorno alla casa che poi con l'elaborato del 2007 vengono fuse tutte come bene comune non censibile subalterno 108. Dovrà essere predisposto nuovo elaborato planimetrico che riporti in modo corretto quali aree sono esclusive di ciascuna unità.

Inoltre nel piano interrato è posta la caldaia a servizio del subalterno 111, non eseguita, che dovrà essere spostata o gestita come servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

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

- quanto alla **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Regolatore Generale classifica l'immobile in zona "RB1" all' articolo 7.2 delle Norme tecniche di attuazione, ossia come "area residenziale di completamento.

- quanto alla **REGOLARITA' EDILIZIA**

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. In data 14/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Strambino in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo.

In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi :

- Licenza edilizia n. 1535 del 21/08/1972 per costruzione di edificio urbano a 2 piani;
- Nulla Osta n. 2084 del 10/02/1975 per rinnovo L.E. 1535 del 21/08/1972;
- Abitabilità del 09/08/1983;
- Licenza edilizia n. 423 del 02/07/1980 Pratica edilizia n. 3132 inizio lavori protocollo 3132 del 28/11/1980 (in archivio non vi è copia della Licenza rilasciata ma solo dell'avviso di rilascio). La licenza viene rilasciata come variante alle L.E. 2084/75;
- Concessione Edilizia n. 774 del 25/03/1983 variante alla C.E. 423 del 02/07/1980;
- Autorizzazione n. 1098 del 11/06/1985 per rifacimento tetto;
- Concessione Edilizia n. 3186 del 22/12/1997 per ristrutturazione e costruzione porticati;
- Agibilità n. 626 del 21/11/2007;
- Concessione Edilizia n. 3538 del 06/09/2001 variante alla C.E. 3186/97 per ristrutturazione fabbricato;
- DIA di ultimazione lavori previsti nella C.E. 3538 del 06/09/2001 protocollo 12765 del 11/10/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'esame della documentazione tecnica e la presa visione dell'immobile durante il sopralluogo hanno evidenziato delle differenze che si riassumono come segue.

Il piano interrato corrisponde in parte all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per la posizione di alcune tramezzature interne in particolare la porta della cantina a fianco della lavanderia è spostata verso l'interno, sono stati edificati dei muretti interni e il ripostiglio è stato trasformato in bagno/lavanderia.

Il piano primo corrisponde in parte all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per lo spostamento di alcuni tramezzi interni.

Il piano sottotetto corrisponde all'ultimo titolo edilizio (DIA del 2001), differisce per il fatto che è stato realizzato un bagno tra i vani scala.

La regolarizzazione delle opere sopra elencate e gli aggiornamenti catastali dovranno avvenire mediante inoltro di richiesta di titolo in sanatoria (SCIA). Il costo presunto per la regolarizzazione comprese le spese tecniche potrebbe ammontare ad € 8.000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici

Inoltre nel piano interrato è posta la caldaia a servizio del subalterno 111 non eseguito che dovrà essere spostata o gestita come servitù.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare e non sono previste tabelle millesimali. Esistono parti comuni che dovranno essere gestiti tra acquirente e proprietario non eseguito.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dovranno essere gestite tra futuro acquirente e proprietario delle parti non eseguite. L'immobile non è attualmente costituito in condominio ma sarà facoltà dei futuri acquirenti istituire il condominio e la suddivisione in millesimi delle parti comuni per la gestione delle spese.

~~~~~

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

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

~~~~~

LA VENDITA SENZA INCANTO

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 110.250,00** = (Euro centodiecimiladuecentocinquanta/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 82.687,50** = (Euro ottantaduemilaseicentoottantasette/50);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 3.000,00** = (Euro tremila);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **26 ottobre 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **27 ottobre 2026 ore 10.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT54F0200801104000107390483;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **29 ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **30 ottobre 2026 ore 10.30.**

ooOoo

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

competenza.

ooOoo

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Chiara Barla (telefono 3396255867).

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

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

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati - a pena di inammissibilità dell'offerta - i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per

beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa”.

Società e altri enti: denominazione, sede dell’ente, codice fiscale. Allegare all’offerta, a pena di inammissibilità della stessa: copia della carta d’identità del legale rappresentante, copia dell’atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l’identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata - a pena di inammissibilità della stessa - la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L’apertura e l’esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell’Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell’Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l’Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l’asta alla quale intende partecipare e selezionare l’apposita funzione “PARTECIPA”. 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la 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 certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

L'offerta se depositata oltre il termine stabilito, se contiene un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata, se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite, se non sottoscritta così come specificatamente sopra indicato, se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, se - in caso di offerta formulata da più persone - il presentatore non coincide con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/15, se - nel caso di offerta

presentata per conto di soggetto minorenne o interdetto o inabilitato - non vengono allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, se - nel caso di offerta presentata da società o altro ente - non viene allegata all'offerta copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, nonché in tutti gli altri casi sopra specificati, oltre che nei casi indicati dalla normativa vigente, è inefficace e/o inammissibile.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato “ Esec. imm.re 112/25 Trib. Ivrea” presso Banca Unicredit, le cui coordinate IBAN sono: IT54F0200801104000107390483. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato, entro le tempistiche stabilite, è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it>

“Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso, con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all’atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

All’udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della

cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 13.00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 30 ottobre 2026 ore 10,30.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 112/2025 Trib. Ivrea, consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex

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

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

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui

all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 112/2025 Trib. Ivrea consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Chiara Barla, telefono 3396255867. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di

scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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

4] 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 di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

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

Ivrea, 03 luglio 2026

Il professionista delegato

avvocato Chiara Barla