

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

nell'esecuzione immobiliare n. 65/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Augusto SALUSTRI

Il sottoscritto Avv. Simone Pietro Buffo, Professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di vendita del 17.07.2026 comunicata il 20.07.2026;

AVVISA CHE SI PROCEDERA' A VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 1° DICEMBRE 2026 alle ore 10.00

presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea

in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese 4

tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

www.astetelematiche.it

dei seguenti beni immobili

per la quota intera di PIENA PROPRIETA' (1/1)

LOTTO UNICO

Appartamento a destinazione residenziale e due posti auto contigui ubicati a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30 in una palazzina elevata a tre piani fuori terra oltre sottotetto, seminterrato e basso fabbricato ad un piano fuori terra in regime condominiale, con cortile condominiale su due lati, coerenti fabbricato in aderenza e altra proprietà. L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il viale di ingresso che diparte dalla Via Palestro sino ad arrivare al cancello carraio e pedonale del cortile interno condominiale. La palazzina residenziale sorge in contesto rurale ai margini del centro abitato del Comune di Foglizzo realizzata nell'anno 1982 (bene n. 1) e nell'anno 1996 il basso fabbricato ad uso posto auto (bene n. 2 e bene n. 3).

L'appartamento ad uso abitativo (bene n. 1) è posto al piano secondo (terzo f.t.), privo di ascensore, con scala centrale che separa gli alloggi. Si compone di ampio ingresso/disimpegno su cui si affacciano i locali, cucina/soggiorno in unico ambiente, ripostiglio, camera, bagno e due balconi. Il fronte sud è percorso dal

balcone su cui si affaccia l'ambiente a giorno (cucina/soggiorno) dove si colloca il contatore del gas, mentre la camera e bagno si prospettano sul balcone lato nord. Sul pianerottolo comune all'ingresso della porta è presente il contatore di adduzione acqua potabile posta in apposita nicchia.

Al piano terreno nel cortile comune sorge il basso fabbricato ad uso posto auto individuati ai subalterni 114 e 115 della planimetria catastale, esattamente i primi posti a partire dalla palazzina residenziale.

DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 19, Part. 219 Sub. 120 Categoria A/2 Classe U Cons. 4 vani Sup. catastale totale 111 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq) Rendita 247,90 €. Indirizzo Via Mario Zemo n. 3 Piano 2.

Bene n. 2 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Catasto Fabbricati (CF)

Foglio 19, Part. 219 Sub. 114 Categoria C/6 Classe 1 Cons. 16 mq Sup. catastale 16 mq Rendita 49,58 €. Indirizzo Via Mario Zemo n. 3 Piano T.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Catasto Fabbricati (CF)

Foglio 19, Part. 219 Sub. 115 Categoria C/6 Classe 1 Cons. 15 mq Sup. catastale 16 mq Rendita 46,48 €. Indirizzo Via Mario Zemo n. 3 Piano T.

[N.B.: i beni sono in realtà ubicati in Via Palestro n. 30 e da detta via hanno esclusivamente accesso, ma al Catasto Fabbricati è erroneamente riportato l'indirizzo di Via Mario Zemo n. 3].

COERENZE

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene confina con pianerottolo e vano scala condominiale, altra unità immobiliare, affaccio su sottostante area di altra proprietà su due lati, affaccio sul sottostante cortile condominiale.

Bene n. 2 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene confina con il cortile condominiale, posto auto sub. 115 stessa proprietà (bene 3), altra u.i. del F. 19 n. 219.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene confina con il cortile condominiale, posto auto sub. 114 stessa proprietà (bene 2), altro posto auto condominiale, altra proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 01.06.2026 allo Stimatore si ricava che il Foglio 19 mappale n. 219 in cui sono ricompresi i beni messi in vendita ricade nell'area “*RE – Aree residenziali di recente formazione di riordino e in piccola parte Art. 45 – Aree per la viabilità*”.

REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'Esperto, previo accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Foglizzo ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- “- Pratica edilizia n. 104/81 – Concessione edilizia n. 31/82 a nome di [...], recinzione proprietà;*
- Pratica edilizia n. 46/82 - Concessione edilizia n. 32/82 del 24.06.1982 a nome di [...], costruzione di nuovo fabbricato di abitazione;*
- Pratica edilizia n. 69/84 - Concessione edilizia n. 66/84 del 16.11.1984, variante alla C.E. n. 32/82 del 28.06.1982 a nome di [...], intervento su fabbricato di abitazione;*
- Concessione edilizia n. 104/96 del 11.02.1997 a nome di [...], costruzione tettoia aperta;*
- Comunicazione di Inizio Attività per manutenzione straordinaria, pratica 29/99 del 30.04.1999 a nome di [...];*
- Denuncia di inizio Attività, pratica n. 24/2011 a nome di [...], modifiche interne fabbricato abitativo.”*

Dal raffronto tra le pratiche edilizie in ordine ai beni pignorati lo Stimatore ha riscontrato:

“L'elaborato grafico, a corredo della Denuncia di Inizio Attività, pratica n. 24/11, raffigura internamente l'unità abitativa (Bene n. 1) che confrontata con lo stato dei luoghi si ritiene conforme per distribuzione. Tuttavia si osserva la mancata indicazione dei pilastri. Per poter valutare la correttezza delle strutture, occorre procedere ad una attenta valutazione sull'intero fabbricato, compiendo le idonee verifiche strutturali, occorre precisare che la pratica inerente al cemento armato non risulta nelle pratiche esaminate. Per i beni n. 2 e n. 3, la pratica edilizia n. 104/96 raffigura la tettoia ad uso posto auto, che confrontata con lo stato dei luoghi si differenzia per una diversa posizione dei pilastri e divisione dello spazio. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, considerato la delicatezza dell'argomento, non pare possibile esprimere un parere tecnico che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica dell'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

L'appartamento disponeva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) 21.09.2011 (Classe energetica E) allegato all'atto di provenienza. Detto certificato è scaduto.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico.

Bene n. 2 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Non prevista.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Non prevista.

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'Esperto segnala:

Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene raffigurato in planimetria catastale (all. n. 5 perizia di stima) “può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione dell’indicazione dei pilastri nel locale ingresso, cucina e ripostiglio”.

“Si osserva, in visura catastale l’appartamento viene indicato all’indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta in Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale”.

Bene n. 2 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene raffigurato in planimetria catastale (all. n. 6 perizia di stima) “può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco”.

“Si osserva, in visura catastale l’appartamento viene indicato all’indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta in Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale”.

Bene n. 3 – Posto auto ubicato a Foglizzo (TO) Via Palestro n. 30.

Il bene raffigurato in planimetria catastale (all. n. 7 perizia di stima) “può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco”.

“Si osserva, in visura catastale l’appartamento viene indicato all’indirizzo di Via Mario Zemo n. 3 mentre risulta in Via Palestro n. 30, necessita di aggiornamento catastale”.

PARTI COMUNI

L’immobile è ricompreso in edificio condominiale ed è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, quote di comproprietà che competono sull’area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione ed in forza del regolamento di condominio. L’edificio condominiale sorge sulla particella n. 219 del Foglio 19, ente urbano di superficie 1352 mq.

Si informano gli interessati all’acquisto che risulta formato un regolamento di condominio (all. 13 alla perizia di stima) che non risulta trascritto né richiamato nell’atto di provenienza.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Da quanto desunto dal regolamento di condominio e dichiarato dall’attuale amministratore di condominio, le quote millesimali di partecipazione alle spese degli immobili venduti risultano essere pari a 112/1000

(generalità di proprietà) e a 159/1000 (scala). L'importo annuo delle spese ammonterebbe a circa 1.300,00 euro e non risultano deliberate spese straordinarie. All'8.06.2026 risultavano insolute n. 2 rate gestione in corso pari a € 387,49.

SERVITU'

Dalla disamina degli atti di provenienza si ricava quanto segue.

- Compravendita a rogito Notaio Antonio Forni di Caluso 22.04.2013 rep. n. 106126/52360. E' precisato che le porzioni immobiliari cedute hanno *"accesso esclusivamente dalla predetta via palestro n.c. 30, con esclusione di ogni servitù di passaggio dalla via Mario Zemo"* e che il trasferimento avviene con tutte le *"servitù attive e passive di ogni genere, queste ultime relative sia alle unità immobiliari innanzi individuate che all'intero fabbricato di cui le stesse costituiscono porzione"*.
- Compravendita a rogito Notaio Massimo Vallania del 19.09.1981 rep. n. 177629/21656. L'immobile, individuato al Foglio 5 n. 296 ora soppresso e unito al Foglio 19 n. 219 del Catasto Terreni, è ceduto con la seguente precisazione: *"il terreno compravenduto è gravato da servitù di scolo delle acque piovane provenienti dalla residua proprietà della venditrice a nord"*.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice esecutata 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 c.p.c. Le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura. E' facoltà dell'acquirente esonerare il Custode dalla liberazione.

CREDITORE FONDIARIO

L'esecuzione è promossa da creditore fondiario.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie descritte in perizia, gli oneri fiscali di trasferimento ed i compensi pro quota del delegato ex D.M. 227/2015.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Simone Pietro Buffo del Foro di Ivrea, con studio in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 29, (tel 012548166 e-mail simonepietrobuffo@gmail.com) che è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. *N.B.: La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>).*

RIMANDI

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla

perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, Geom. Roberta PERA, in data 17.04.2026. L'elaborato è reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it , www.tribunaleivrea.it , www.astalegale.net , www.portaleaste.com , sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sugli altri siti internet indicati al paragrafo “*pubblicità della vendita*”, dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

* * *

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione ed in forza del regolamento di condominio, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia-urbanistica l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 47 del 28.2.1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione in sanatoria o permesso in sanatoria o altra pratica edilizia prevista dalla legge nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti / sequestri.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessorie come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

* * *

- CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA -

GESTORE DELLE VENDITA TELEMATICA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

www.astetelematiche.it

REFERENTE INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Professionista Delegato

LOTTO UNICO

Prezzo base	€ 98.000,00 (novantottomila/00)
Offerta minima	€ 73.500,00 (settantatremlacinquecento/00)
Aumenti in caso di gara	€ 1.500,00
Cauzione	10% del prezzo offerto
IBAN conto corrente bancario procedura	IT 65 A 02008 30545 000107458235 c.c. intestato a “ESEC. IMM.RE R.G.E. 36/2026 TRIB. DI IVREA” accesso presso UNICREDIT SpA Filiale Ivrea Corso Cavour 30
Causale per versamento cauzione	CAUZIONE ES. IMM. 36/2026 TRIB DI IVREA
Termine ultimo presentazione offerte	30 Novembre 2026 ore 12:30
Udienza apertura buste telematiche e deliberazione sulle offerte	01 Dicembre 2026 ore 10:00 mediante collegamento sulla piattaforma www.astetelematiche.it presso il Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Ivrea
Inizio eventuale gara in caso di plurime offerte	01 Dicembre 2026 al termine dell’apertura delle buste telematiche e della verifica di ammissibilità delle offerte
Fine eventuale gara	03 Dicembre 2026 ore 13:00 (salvo autostensione della gara)
Determinazione finale sulla gara e aggiudicazione	04 Dicembre 2026 ore 10:00 con deposito del verbale sul fascicolo telematico della procedura

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, trasmetterà gli atti al Giudice per le determinazioni di competenza.

* * *

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 al Professionista Delegato, Avv. Simone Pietro Buffo (telefono 012548166).

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

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.

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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione.

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario della procedura [per gli estremi e l'IBAN v. sopra "CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA"].

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 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.

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 01 Dicembre 2026 alle ore 10:00 e seguenti (ultimata l'apertura delle buste) e terminerà il giorno 03 Dicembre 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 04 Dicembre 2026 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. 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 **"ESEC. IMM.RE R.G.E. 36/2026 TRIB. 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.

ANTIRICICLAGGIO

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).

Si avverte che, ai sensi del novellato art. 587 co 1 c.p.c., nel caso di omesso deposito della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine fissato per il saldo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Il professionista delegato non depositerà al G.E. la minuta del decreto di trasferimento e provvederà 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 comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono 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 **"ESEC. IMM.RE R.G.E. 36/2026 TRIB. 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

Gli immobili sono affidati in custodia all’Avv. Simone Pietro Buffo con studio in Ivrea, C.so M.d’Azeglio n. 29, telefono 012548166. 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, 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, 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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;
- 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.

* * *

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, 20.08.2026

Il professionista delegato
Avv. Simone Pietro Buffo