

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 161/2025, il professionista avvocato Rachele Dulio, delegato dal G.E. dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 24/03/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

composto da più beni immobili identificati in perizia come segue:

Bene n. 1 : Villa a schiera ubicata in Foglizzo Via Galliano n.15, disposta su tre piani fuori terra, composto al PT da ingresso, lavanderia/cantina, ampia autorimessa e vano scala. Al 1° piano disimpegno, cucina living su soggiorno con balcone, camera e bagno, mentre al 2° piano mansardato sono presenti due camere, un bagno, un locale ripostiglio, disimpegno e ampio terrazzo coperto. L'unità immobiliare è dotata di area pertinenziale privata costituita in parte da giardino con siepe perimetrale, in parte da cortile con pavimento in autobloccanti, con tettoia per due posti auto. Il fabbricato, costruito tra il 2007 e il 2013, a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è parte di un complesso edilizio costituito da 12 unità immobiliari, di cui 4 lotti con ville monofamiliari, libere su quattro lati, e 4 lotti con ville bifamiliari libere su tre lati. Le facciate sono tutte intonacate e dipinte di rosa per la porzione del PT e P1°, mentre ha colorazione nocciola la porzione di facciata del 2° piano e l'intero corpo (PT-2°P) che affaccia sul retro. Il tetto è in legno con travi e perlinature di abete rosso, mentre le tegole sono di tipo marsigliese. La struttura esterna è in blocchi di calcestruzzo. L'immobile ha la porta d'ingresso e il portone basculante dell'autorimessa di colore verde, come tutte le persiane delle finestre.

Bene n. 2: Autorimessa e posti auto. L'accesso al locale autorimessa avviene pedonalmente dal piano terreno dell'abitazione, mentre l'accesso carraio è garantito da un portone basculante di colore verde che si apre sul cortile pertinenziale dell'abitazione che alla sinistra dell'autorimessa ha due ulteriori posti auto coperti da tettoia in legno. L'interno dell'autorimessa ha

pavimentazione sempre in cotto, mentre le pareti e il soffitto sono intonacati e tinti di bianco. All'interno del locale è presente una finestra che affaccia sui posti auto del cortile.

Il lotto Unico come identificato dal Bene 1 e il Bene 2 risulta occupato.

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/CONFINI

La proprietà è libera su tre lati, Nord, Est e Sud ad eccezione di quello ad Ovest che confina con altra proprietà. A nord, il cortile di proprietà confina con il cortile di altra proprietà, ad Est e a Sud la proprietà affaccia sulla porzione privata di via Galliano, mentre ad Ovest il confine è delimitato dal muro perimetrale di altra proprietà.

DATI CATASTALI

I beni che compongono il Lotto Unico sono censiti come segue:

Bene n. 1 – villa a schiera nel comune di FOGLIZZO (TO), in via Galliano n.15 - identificato al catasto Fabbricati al foglio 5 part 673 sub 2 cat. A/7, classe 2 – 6,5 vani, superficie catastale 121 mq, rendita 839,24 €, PT-1-2

Bene n. 2 – Autorimessa in villa a schiera e due posti auto coperti nel comune di FOGLIZZO (TO), in via Galliano n.15 - identificato al catasto Fabbricati al foglio 5 part 673 sub 3, cat. C/6, classe 1 - consistenza 62 mq, superficie catastale 62 mq, rendita 192,12 €, PT

L'elaborato peritale indica la sussistenza di corrispondenza catastale per entrambe i beni componenti il Lotto Unico.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'elaborato peritale attesta che il fabbricato, costruito tra il 2007 e il 2013, a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - esaminato con parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale in data 20.04.2005 ed il cui Piano Esecutivo è stato pubblicato nell'albo Pretorio dal 9/03/2005 - è parte di un complesso edilizio costituito da 12 unità immobiliari, di cui 4 lotti con ville monofamiliari, libere su quattro lati, e 4 lotti con ville bifamiliari libere su tre lati. La villa a schiera oggetto di esecuzione è libera su tre lati.

Il perito attesta che tutte le opere di urbanizzazione relative al Piano Esecutivo Convenzionato sottostante e richiamato nel titolo di acquisto dei beni pignorati sono state ultimate.

La relazione peritale attesta che veniva comunicata la denuncia di ultimazione lavori ed in esito richiesto il certificato di agibilità (con contestuale comunicazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idraulico, del certificato di collaudo statico e dall'attestato di "Certificazione Energetica") e che l'agibilità è stata concessa per silenzio assenso della Pubblica Amministrazione.

Per più dettagliata descrizione in ordine ai titoli abilitativi costruttivi originari ed in variante si rimanda all'elaborato peritale.

L'immobile in oggetto è situato in un'area residenziale di completamento individuata con la sigla "RC 21" nel PRG del Comune di Foglizzo. Nello specifico, l'area comprende le "parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune". Per la trattazione dettagliata dei parametri urbanistici si rimanda alla perizia.

Classe di pericolosità geomorfologica: L'area su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in Classe II (art. 14 NTA) – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

L'elaborato peritale indica la sussistenza di corrispondenza catastale per entrambe i beni componenti il lotto unico nonché che il Bene 1 si trova in ottime condizioni di manutenzione e

conservazione (ad esclusione di alcune porte che risultano danneggiate e per cui sarà necessaria la sostituzione) e non si segnalano difformità ed il Bene 2 in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e i posti auto sono coperti da una tettoia in legno. Gli impianti sono recenti e allo stato originale.

Per quanto quivi non specificato si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto estimatore.

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/ NORMATIVA URBANISTICA

Il Bene 1 è classificato nella categoria catastale A/7 ed il Bene 2 è classificato nella categoria catastale C/6.

Il compendio è situato in un'area residenziale di completamento individuata con la sigla "RC 21" nel PRG del Comune di Foglizzo. Nello specifico, l'area comprende le "parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune". Per la trattazione dettagliata dei parametri urbanistici si rimanda alla perizia.

Classe di pericolosità geomorfologica: L'area su cui insiste il compendio in oggetto ricade in Classe II (art. 14 NTA) – Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

L'atto di acquisto (rogito Notaio ***OMISSIS*** del 16/01/2019 rep 2556 racc 2090) recita a pagina 2: *"Sono comprese nella vendita le proporzionali ragioni di comproprietà che alle porzioni immobiliari suddescritte spettano su tutte le parti comuni del complesso di cui fanno parte, tali per legge, uso, destinazione ed a termini del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio ***OMISSIS*** di Collegno in data*

22 settembre 2011 repertorio 2925/2073 registrato a Rivoli il 5 ottobre 2011 al n. 5773 che è la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare obbligandosi alla sua osservanza per sé successori ed aventi causa a qualunque titolo”

Sul punto il perito estimatore segnala che la proprietà è indipendente e non ha parti comuni, ha verificato che non esiste alcun amministratore e attesta che al regolamento di condominio non è stato dato corso.

La perizia rileva che a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono state rilevate servitù o usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente all'immobile oggetto di vendita:

- atto pubblico notarile di compravendita del notaio ***OMISSIS*** in Torino del 16/01/2019 rep 2556/racc 2090 trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 18/01/2019 r.g. 2510 / rp 1813:

*art 2: “Sono comprese nella vendita le proporzionali ragioni di comproprietà che alle porzioni immobiliari suddescritte spettano su tutte le parti comuni del complesso di cui fanno parte, tali per legge, uso, destinazione ed a termini del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio ***OMISSIS*** di Collegno in data 22 settembre 2011 repertorio 2925/2073 registrato a Rivoli il 5 ottobre 2011 al n. 5773 che è la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare obbligandosi alla sua osservanza per sé successori ed aventi causa a qualunque titolo”*

*art. 4 “La compravendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari vendute e il complesso edilizio di cui fanno parte attualmente si trovano con tutti i diritti azioni ragioni cessioni pertinenze servitù attive e passive inerenti con oneri ed obblighi di cui alla convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito stesso notaio ***OMISSIS*** in data 16 novembre 2005 repertorio 80122 registrato ad Ivrea il 29 novembre 2005 al n. 2299”*

- convenzione urbanistica tra il comune di Foglizzo e ***OMISSIS*** a rogito notaio ***OMISSIS*** in Caluso del 16/11/2005 rep 80122 racc 32333

Art 7. Oneri per opere di urbanizzazione primaria: "Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45 1° comma punto 2 della L.R. 56/77 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 51 della L.R. 56/1977 e precisamente:- spazi di sosta e parcheggio, quantificati all'articolo 4; non sono computate e computabili tutte le opere primarie da eseguirsi all'interno del p.e.c (ovvero quelle Interni alla recinzione). Le opere a scomputo sono solo quelle esterne alla viabilità privata. Dette opere saranno eseguite direttamente a cura e spese del soggetto attuatore ed ultimate nei termini stabiliti al successivo articolo 11"

Art 10 Oneri di urbanizzazione indotta: "All'interno del p.e.c. il proponente realizzerà due strade di collegamento con tutte le urbanizzazioni previste, le quali saranno ad esclusivo carico dei richiedenti e suoi aventi causa sia per la realizzazione, i consumi vari, che la manutenzione futura che riguarda i cancelli d'entrata di via Galliano che da via Elena di Montenegro"

Art 13: "Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade parcheggi e quanto altro attiene al piano esecutivo stesso riferito alle opere di urbanizzazione"

Art 14: Allacciamenti alle infrastrutture e alle reti esistenti: "Il soggetto attuatore si obbliga per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nel rispetto delle leggi di settore e dei regolamenti vigenti nel Comune di Fogliazzo allacciare a propria cura e spese le infrastrutture primarie previste nel presente p.e.c. alle relative reti esistenti comunali"

Art. 18: Trasferimento degli obblighi "Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienare delle aree lottizzate o di parte di esse potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il comune" "In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il comune per tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili"

Art 24: Servitù "Fino a quando le opere di urbanizzazione primaria e le reti degli impianti previsti per l'urbanizzazione della zona di intervento non saranno cedute al Comune di fogliazzo si considereranno assoggettate a servitù pubblica ed irrealizzato vi dovranno consentire l'eventuale Allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturali alle aree confinanti con immobili esistenti alla data della presente ma nel rispetto dell'articolo 14"

In esito ad indagine il perito attesta che tutte le opere di urbanizzazione sono state ultimate.

Gravami e formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino2 in data 18/01/2019 r.g 2511 r.p. 372

- ipoteca giudiziale iscritta in forza di decreto ingiuntivo iscritta presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino2 in data 31/08/2023 r.g 36897 r.p. 5533

n.b.** il quadro D reca la seguente indicazione: “Si precisa che con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo N 5304/2023 reso nel procedimento RG 15132/2023 il giudice del tribunale di Torino dott.ssa ***OMISSIS ha ingiunto al ***OMISSIS*** in via solidale con ***OMISSIS*** il pagamento immediato in favore della ***OMISSIS*** dell'importo di euro 207923,68 oltre agli interessi al tasso legale vigente pro-tempore sul predetto importo dal 13/12/2022 al saldo ed oltre alle spese legali ivi liquidate in euro 2242 per compensi ed euro 406,50 per spese oltre spese generali come per legge in a e cpa ed oltre successive occorrente. l'ipoteca si estende a tutte le pertinenze dipendenze ed accessioni degli immobili descritti al precedente quadro B. domicilio ipotecario letto in Torino ***OMISSIS*** presso lo studio dell'avv ***OMISSIS***”*

- pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino2 il 06/08/2025 ai nn. R.g. 37266 r.p. 27707 Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea del 27/06/2025 rep 4428

n.b.** il quadro D reca la seguente indicazione: “Si precisa che il signor ***OMISSIS è deceduto in Castellamonte (To) in data 15/01/2024 senza disporre dei propri beni e senza che siano noti soggetti accettanti la sua eredità, sì che il Tribunale di Ivrea su istanza della ***OMISSIS*** ha proceduto all'apertura dell'eredità giacente del medesimo ***OMISSIS*** nominando curatore l'avv. ***OMISSIS***”*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato energetico dell'immobile /APE è scaduto.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dal figlio minorenni del debitore e dalla di lui nonna materna.

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.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro **177.000,00**= (Euro centosettantasettemila/0);
- 2) Offerta minima: Euro **132.750,00**= (Euro centotrentaduemilasettecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **3.000,00**= (Euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **30/11/2026 h. 12,30**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **01/12/2026 h. 9,30**; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso; in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 05 A 03268 30370 052699067880 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 161/2025**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **03/12/2026 h. 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **04/12/2026 h. 9,30**.

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

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 all'avvocato Rachele Dulio (telefono 011/9109068 – email: racheledulio@gmail.com).

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, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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 alla procedura, presso Banca Sella s.p.a., le cui coordinate IBAN sono: IT 05 A 03268 30370 052699067880 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 161/2025. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Sarà altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 1/6/ 2018, per i cui orari ed ubicazione si rimanda al sito Internet del Tribunale.

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 01/12/2026 alle ore 9,30 e terminerà il giorno 03/12/2026 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 04/12/2026 ore 9,30.

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 R.G.E. 161/2025 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 ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 161/2025 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 a ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE srl, telefono 011/4731714 -email: immobiliari@ivgpiemonte.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode 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, www.idealista.it e www.subito.it (del Gruppo eBay) ;

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.

Chivasso, 23/06/2026

Il professionista delegato

avvocato Rachele Dulio