

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRIMO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 10/2025+193/2025, il professionista avvocato Sara Fonte, delegato, con ordinanza di delega in data 12/06/2026, dal G.E. dottoressa Stefania FROJO, sostituita, in data 13/02/2026, dal G.E. dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di VENARIA REALE (TO), Via Pairolero n. 2, ed in particolare fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, collegati tra loro mediante scala interna, oltre ad edificio accessorio ad un solo piano comprendente i seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato al piano terra del surriferito fabbricato, piano T-S1 composto da soggiorno-cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno, con cantina nell'interrato e wc esterno in disuso. L'accesso può avvenire direttamente dalla viabilità o dalla corte comune.

Parti comuni: nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare, si evidenziano i beni comuni non censibili Fg.20 n.133 sub.12, scala comune ai sub.1 e 11, Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, sia il vano scale che la corte risulteranno di fatto esclusive del lotto. L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'acqua calda sanitaria è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. Attualmente risultano in comune le utenze domestiche fra i due appartamenti.

Si segnala quale parte comune il balconcino al piano primo, accessibile da porta-finestra sul b.c.n.c. ad uso vano scale, sfuggito unitamente al serramento nelle-rappresentazioni grafiche

catastali, ma anch'esso risalente alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolare poiché precedente al 01/09/1967.

Confini: l'appartamento confina, partendo da nord e procedendo in senso orario con: la Via Stefanat, Via Pairolo, la corte comune fg. 20 n. 133 sub. 13, vano scale comune Fg 20 n. 133 sub 12 e ancora la corte comune sub. 13. La cantina al piano interrato confina con altra cantina (parte del bene n. 2) e vano scale comune sub. 12.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. 133, Sub. 1, Categoria A4, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita 278,89 piano T – S1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima: 91.872,00 €.

Destinazione urbanistica: l'intero edificio è classificato in area "B 1" distretto urbanistico "DE1", area normativa totalmente o parzialmente edificata.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato al piano primo del surriferito fabbricato, piano S1-1, composto da cucina-pranzo, disimpegno, 2 camere, bagno, 3 balconcini sulla viabilità ed 1 verso la corte interna con wc in disuso. Completa la dotazione un locale cantina al piano interrato. L'accesso avviene attraverso la corte ed il vano scale comune.

Parti comuni: Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare, si evidenziano i beni comuni non censibili Fg.20 n.133 sub.12, scala comune ai sub.1 e 11, Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, sia il vano scale che la corte risulteranno di fatto esclusive del lotto. L'impianto di riscaldamento risulta comune mentre l'acqua calda sanitaria è generata autonomamente dal boiler ubicato nel bagno. Attualmente risultano in comune le utenze domestiche fra i due appartamenti.

Si segnala quale parte comune il balconcino al piano primo, accessibile da porta-finestra sul b.c.n.c. ad uso vano scale, sfuggito unitamente al serramento nelle-rappresentazioni grafiche catastali, ma anch'esso risalente alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolare poiché precedente al 01/09/1967.

Confini: l'appartamento confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con la Via Stefanat, la Via Pairolo, la corte comune Fg.20 n.133 sub.13, vano scale comune Fg.20 n.133 sub.12 e ancora la corte comune sub.13. La cantina al piano interrato confina con altra cantina (parte del bene n.1 di questa procedura) e vano scale comune sub.12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Sub. 11, Categoria A4 Classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 83 mq, rendita 278,89 €, piano 1-S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima: 89.815,00 €.

Destinazione urbanistica: l'intero edificio è classificato in area "B 1" distretto urbanistico "DE1", area normativa totalmente o parzialmente edificata.

- **Bene N° 3** – Garage ovvero piccola autorimessa entro-stante il surriferito edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolo. La collocazione è a ridosso del cancello, con accesso a raso dalla corte comune, mediante portone basculante in lamiera.

Parti comuni: nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

Confini: l'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: con la corte, la Via Pairolo, autorimessa sub.5 e ancora la corte.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. 133, Sub. 4, Categoria C6, classe 4, consistenza 12, sup. cat. 15 mq, rendita 79,95, Piano T.

Valore di stima: 7.500,00 €.

Destinazione urbanistica: l'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata.

- **Bene N° 4** - Garage ovvero piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente

alla via Pairolero. La collocazione è centrale, con accesso a raso dalla corte mediante portone basculante in lamiera.

Parti comuni: nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare, si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

Confini: l'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: autorimessa sub.4, la Via Pairolero, autorimessa sub.6 e la corte.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. 133, Sub. 5, Categoria C6, Classe 4, consistenza 11, Sup. Cat. 13 mq, Rendita 73,29 € Piano T.

Destinazione urbanistica: l'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata.

- **Bene N° 5** - Garage ovvero piccola autorimessa entro-stante edificio accessorio di antica edificazione ad un solo piano, che ne ospita ulteriori 2 (tutte di questa procedura), adiacente alla via Pairolero. La collocazione è verso sud addossata ad edificio di altra ditta, con accesso a raso dalla corte mediante portone in legno a 2 ante.

Parti comuni: nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine. In particolare, si evidenziano il bene comune non censibile Fg.20 n.133 sub.13, corte comune ai Sub. 1-4-5-6-11. Essendo tutti i beni facenti parte di questa procedura, la corte risulterà di fatto esclusiva del lotto unico.

Confini: l'autorimessa confina, partendo da nord e procedendo in senso orario: autorimessa sub.5, la Via Pairolero, sub.9 di altra ditta e la corte.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. 133, Sub. 6, Categoria C6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 73,29, Piano T.

Destinazione urbanistica: L'intero edificio è classificato in area "BI 1" distretto urbanistico "DE1", Area Normativa totalmente o parzialmente edificata.

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.

Si precisa che, sebbene il Perito abbia individuato due distinti lotti, il GE dott.ssa Frojo ha valutato di porre in vendita i n. 3 beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, in un unico lotto.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene N. 1 – Appartamento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali.

Si segnala che nella planimetria è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Essendo il balconcino parte del bene comune non censibile vano scale, e non esclusivo del bene, lo stesso poteva anche non essere rappresentato nella planimetria della singola u.i. (spesso ci si limita alla scritta b.c.n.c. senza rappresentazione).

Nell'elaborato planimetrico agli atti, che è un documento schematico in scala 1:500 e che riporta la suddivisione in u.i. e b.c.n.c., i balconi non sono rappresentati come spesso accade e come è ammesso.

Bene N. 2 – Appartamento

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

Bene N. 3- Garage.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

Bene N. 4- Garage.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

Bene N. 5- Garage.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**Bene N. 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967. In base a richiesta di accesso agli atti presso il locale Sportello Unico dell'Edilizia, risulta depositata negli archivi la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione di realizzazione opere di manutenzione straordinaria prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria.

In base a quanto è stato accertato dal Perito presso l'ufficio tecnico, questa pratica non risulta efficace poiché mai integrata con le richieste di cui al prot.944 del 15/01/2014, oltre a non risultare pagata nessuna sanzione.

Si segnala che nei disegni a corredo della pratica, è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Dall'esame dei luoghi appare evidente che balconcino e porta-finestra risalgano alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolari poiché precedenti al 01/09/1967.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultando efficace la comunicazione prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria per quanto sopra esposto, si dovranno regolarizzare le opere in essa evidenziate, ripresentando la pratica completa di sanzione.

Si stima un costo onnicomprensivo di euro 3.500 per il solo bene n.1.

Bene N. 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967. In base a quanto è stato accertato dal Perito a fronte

di richiesta di accesso agli atti presso il locale Sportello Unico dell'Edilizia, risulta depositata negli archivi la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione di realizzazione opere di manutenzione straordinaria prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria.

In base a quanto accertato presso l'ufficio tecnico, questa pratica non risulta efficace poiché mai integrata con le richieste di cui al prot.944 del 15/01/2014, oltre a non risultare pagata nessuna sanzione.

Si segnala che nei disegni a corredo della pratica, è sfuggita la rappresentazione grafica del balconcino al piano primo, unitamente a quella della porta-finestra che gli dà accesso dal vano scale. Dall'esame dei luoghi appare evidente che balconcino e porta-finestra risalgano alla stessa epoca costruttiva dell'edificio e quindi regolari poiché precedenti al 01/09/1967.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultando efficace la comunicazione prot. n. 30351 del 18/12/2013 relativa ad opere in sanatoria per quanto sopra esposto, si dovranno regolarizzare le opere in essa evidenziate, ripresentando la pratica completa di sanzione.

Si stima un costo onnicomprensivo di euro 3.500 per il solo bene n.2.

Bene N. 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Bene n. 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Bene n. 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e non interessato da successivi interventi.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sola rappresentazione agli atti del bene è quella catastale che trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per tutti e 5 i beni immobili non esiste il certificato di prestazione energetica.

STATO CONSERVATIVO

Bene N. 1 - Appartamento

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti. Si riscontrano tuttavia tracce di infiltrazioni da acqua condotta, rappresentate da "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto, per probabili perdite dal lavandino della soprastante cucina del bene n.2.

Bene N. 2 -Appartamento

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti. Risulta una perdita proveniente dallo scarico del lavandino della cucina,

che si manifesta con "fioriture" negli intonaci del soffitto della camera da letto sottostante del bene n.1 di questa procedura.

Bene N. 3- Garage.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti.

Bene N. 4- Garage.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti.

Bene N. 5- Garage.

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è mediocre, non risultano comunque necessari interventi urgenti.

VINCOLI E ONERI

Con riferimento a tutti e cinque i beni non sussistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

FORMALITÀ

Bene N° 1 - Appartamento

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010

Reg. gen. 240 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Trascrizioni

Verbale Pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267

Quota: 1/1

Bene N° 2 - Appartamento

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Torino 2 il 07/01/2010

Reg. gen. 240 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Trascrizioni

Verbale Pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 24/01/2025

Reg. gen. 2911 - Reg. part. 2267

Quota: 1/1

Bene N° 3 - Garage

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Verbale Pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

Bene N° 4- Garage

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Verbale Pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

Bene n. 5- Garage

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 28/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Verbale Pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 16/10/2025

Reg. gen. 45163 - Reg. part. 33333

Quota: 1/1

Tutte le formalità relative ai n. 5 beni verranno cancellate a cura del Professionista delegato, con costi a carico dell'aggiudicatario.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I beni n. 1,3,4 e 5 risultano liberi ma ingombri di beni di proprietà dell'esecutata.

Il bene n. 2 risulta adibito ad abitazione principale dell'esecutata.

In ogni caso, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione, 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 177.218,30= (Euro centosettasettemiladuecentododici/30);
- 2) Offerta minima: Euro132.914,00 (Euro centotrentaduemilanovecentoquattordici/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00= (euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 01/12/2026 ore 12:00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 02/12/2026 ore 11:00.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT49G0200830545000107348084;
- 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: 04/12/2026 ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 7/12/2026 ore 11,00.

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 avv. Sara FONTE (telefono 334/6897118).

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 lo studio dello stesso in Ivrea (TO), via G. di Vittorio n. 4, giusta autorizzazione del GE.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM.RE R.G.E 10/2025 TRIB DI IVREA", presso Unicredit Banca Sp.A., le cui coordinate IBAN sono: IT49G0200830545000107348084. 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.

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 2/12/2026 alle ore 11,00 e terminerà il giorno 04/12/2026 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 07/12/2026 ore 11,00.

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 ad "ESEC. IMM.RE R.G.E 10/2025 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.

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).

Nel caso in cui, entro il predetto termine, non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° c. c.p.c, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà una nuova vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'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 R.G.E 10/2025 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. Sara Fonte, telefono 334/6897118. 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;

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 proprio studio in Ivrea, Via G. di Vittorio 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, 17 settembre 2026

Il professionista delegato

avvocato Sara Fonte