

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 163/2025**, il professionista **Avv. Serena MELIGA**, delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza di delega in data 23 aprile 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Che avrà luogo il giorno **15 (quindici) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque)** tramite la piattaforma di Astalegale.net S.p.a. "www.spazioaste.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Roberta Pera in data 18 marzo 2026 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio, e precisamente:

LOTTO 1 (UNO)

In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di VOLPIANO (TO),

in via Raimondo n. 30,

Bene n. 1 - **Deposito** di recente ristrutturazione, ubicato in stabile condominiale articolato in più corpi di fabbricati di abitazioni a due piani fuori terra e cortile comune, e precisamente:

- al piano terra: deposito con affaccio sul cortile comune, composto da un locale ed un piccolo vano adibito a bagno.

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,

manca 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

Coerenze dell'unità immobiliare: cortile comune Foglio 12 n. 315 sub. 1, unità immobiliari Foglio 12 n. 315 sub. 13 e sub. 9, Foglio 12 particella 304 e altra unità immobiliare del Comune di Volpiano.

Coerenze dell'area su cui insiste il fabbricato, distinta in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Volpiano (TO) al foglio 12 con la particella 315 (ente urbano di area 6,93): particelle 324, 323, 322, 421, 319, 1204, 305, 308, 604, 306, 309 e 311 dello stesso foglio di mappa, Via Raimondo e Via Basta.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Volpiano (TO):

Foglio 12, particella 315, sub. 3, Via Raimondo G. n. 30, piano T, cat. C/2, classe 1, mq. 22, R.C. Euro 48,86;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Roberta Pera in data 18 marzo 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente pignoramento risulta presumibilmente iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano, l'archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 54/2003 in data 10.12.2003 per nuova costruzione e

ristrutturazione di edifici residenziale, ad uso negozio ed accessori alla residenza (pratica edilizia n. 84/03);

- Permesso di costruire in sanatoria n. 8/2006 in data 02.02.2006 (pratica edilizia n. 01/05);*
- Dichiarazione di inizio dei lavori in data 19.01.2004, protocollata n. 1254 del 21.01.2004;*
- Dichiarazione dei lavori in data 09.02.2006, protocollata n. 3317 del 10.02.2006;*
- Richiesta domanda di agibilità n. 8/06 protocollata in data 16.02.2006*

Il raffronto tra le pratiche edilizie e stato dei luoghi avviene unicamente per il bene oggetto di pignoramento. L'elaborato grafico a corredo della pratica edilizia in sanatoria n. 8/2006 raffigura la pianta del locale deposito, che confrontato può sostanzialmente ritenersi per dimensione e distribuzione interna conforme allo stato dei luoghi. Occorre tuttavia evidenziare: 1) Il piccolo vano interno rappresentato graficamente nella pratica permesso di costruire in sanatoria n. 8/2006 non specifica la tipologia d'uso, il suo utilizzo in loco è un bagno, presente lavandino, wc, boiler elettrico ed aspirazione forzata, altresì nella sezione 2-2 l'altezza interna viene indicata 2,40 m. Allo stato dei luoghi, il locale possiede altezze interne di circa 1,50-2,15 m, di conseguenza non essendoci i requisiti igienici sanitari gli elementi inseriti nel vano dovranno essere smantellati; 2) Si osserva anche, la rappresentazione grafica di due scalini all'ingresso non presenti allo stato dei luoghi, sussiste invece la presenza di uno scalino tra il piano cortile e l'interno del locale e altresì una indicazione grafica differente del serramento presente in facciata principale e la parete nell'angolo nord-ovest nel vano adibito a wc. Le discordanze riferite all'altezza interna e quelle di cui al punto 2 potranno essere regolarizzate con idoneo titolo in sanatoria, sottoponendo al parere dell'Ufficio Tecnico preposto, ente a cui compete circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, oblazioni e istruttoria. Pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, che comunque dovrà verificare l'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano. Considerato quanto sopra riportato, si valuta una riduzione del valore stimato.

Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato in planimetria catastale, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco. In particolare, in planimetria catastale si rileva:

- indicazione grafica di due scalini all'ingresso non presenti allo stato dei luoghi, sussiste invece la presenza di uno scalino tra il piano cortile e l'interno del locale;
- indicazione grafica differente tra serramento e parete nell'angolo nord-ovest nel vano adibito a wc;
- indicazione differente dell'altezza interna.

Per una corretta rappresentazione necessita un aggiornamento planimetrico, il cui costo viene considerato nel deprezzamento finale.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

"Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica il bene ricade in:

- "RCS" Centro Storico
- Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti: Classe geomorfologica: in Classe I

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano."

PARTI COMUNI (CONDOMINIO DI EDIFICIO)

Il "Condominio di Via Raimondo n. 30" è disciplinato dal regolamento allegato all'atto a rogito del Notaio Luigi MUSSO del 30.03.2006 rep. n. 74186/33259, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.04.2006 ai nn. 20286/12705.

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni condominiali, quali risultano dalle tabelle millesimali allegate al predetto regolamento.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

"Nel regolamento di condominio atto rogito Notaio Luigi MUSSO in data 30.03.2006 rep. n.

74186/33259, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.04.2006 ai nn. 20286/12705, l'articolo 1 - Oggetto del regolamento – punto 1.1 richiama la scrittura privata intercorsa con la confinante proprietà *** (dante causa della società esecutata) che si riporta:

“1) Le porzioni di muri di una proprietà che affacciano sulla seconda continueranno a rimanere tali, per cui eventuali manutenzioni degli stessi, nonché di eventuali infissi, impianti, etc. rimarranno a carico dei rispettivi proprietari. Si autorizzerà pertanto l'accesso alle rispettive proprietà per le eventuali lavorazioni da eseguire.

2) Rimarranno inalterati i rispettivi diritti di scarico delle acque meteoriche nelle fognature di proprietà; l'ordinaria e straordinaria manutenzione della stessa rimarrà a totale carico della proprietà su cui insiste

3) La manutenzione della faldaleria inserita dall'impresa costruttrice [redacted] srl, fra le murature e le coperture [redacted] spa e Sig. [redacted] rimarranno a carico della prima”.

Il trasferimento avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i beni in oggetto attualmente si trovano.”

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

“Attestato di Prestazione Energetica (APE) non richiesta per la tipologia del bene trattato.

La domanda di agibilità protocollata in data 16.02.2006 è corredata delle dichiarazioni di conformità del complesso ristrutturato.”

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

(si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

LOTTO 2 (DUE)

In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di VOLPIANO (TO),

in via W. A. Mozart n. 22/24,

Bene n. 2 - **Garage** ubicato nel complesso condominiale "Residenza Alpis", sito nell'edificio lotto 6, avente ingresso pedonale da Via Mozart n. 24 ed ingresso carraio al n. 22, costituito da un corpo di fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano seminterrato di cantine, servizi e autorimesse.

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

Coerenze dell'unità immobiliare: rampa di accesso, corsia di manovra, altra unità immobiliare e muro perimetrale;

Coerenze dell'area su cui insiste il fabbricato, distinta in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Volpiano (TO) al foglio 39 con la particella 542 (ente urbano di are 58,10): particelle 645, 498, 345, 344 e 155 dello stesso foglio di mappa e la strada.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Volpiano (TO):

Foglio 39, particella 542, sub. 33, Via W. A. Mozart n. SNC, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq. 15, R.C. Euro 69,72;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Roberta Pera in data 18 marzo 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano, l'archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione edilizia n. 63/2002 in data 19.08.2002 per nuova costruzione di complesso abitativo composta da n. 7 edifici ad 1 e 2 piani fuori terra (pratica edilizia n. 174/2001);*
- *Comunicazione di inizio lavori in data 02.10.2002;*
- *Denuncia opere in cemento armato n. 63/04 del 07.12.2004, lotto 6;*
- *Permesso di costruire n. 44/2005 in data 04.08.2005 variante parziale alla C.E. n. 63/2002 (pratica edilizia n. 101/2004);*
- *Denuncia di inizio attività n. 234/2005 del 03.10.2005 variante al PdC n. 44/05 per modifiche interne lotto 6;*
- *Denuncia di ultimazione dei lavori in data 02.01.2006 (lotto 6), protocollata n. 390 del 09.01.2006;*
- *Richiesta di agibilità n. 05/06 del 02.02.2006 protocollo 2661.*

Il raffronto tra le pratiche edilizie e stato dei luoghi avviene unicamente per il bene oggetto di pignoramento, che confrontato può sostanzialmente ritenersi conforme allo stato dei luoghi. [...]"

Corrispondenza catastale

"Il bene viene raffigurato in planimetria catastale, la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco."

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

"Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica il bene ricade in:

- *"RNa15" Aree di nuovo impianto;*
- *In minima parte in "Vpr" norme generali per gli spazi aperti residenziali e le aree a verde*

privato;

- Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti: Classe geomorfologica: in Classe I;

- Vincoli: in Aree preordinate da S.U.E.

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano."

PARTI COMUNI (CONDOMINIO DI EDIFICIO)

Il lotto 6 del complesso condominiale "Residenza Alpis" è disciplinato dal regolamento allegato all'atto a rogito del Notaio Luigi MUSSO in data 13.06.2006 rep. n. 74486/33487, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07.07.2006 ai nn. 35.556/22.065 e rettifica della tabella millesimale a rogito Notaio Luigi MUSSO in data 15.06.2009 rep. n. 77232, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26.06.2009 ai nn. 28.638/18.477.

Nel trasferimento sono comprese le quote di comproprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni condominiali, quali risultano dalle tabelle millesimali allegate al predetto regolamento.

L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

"Tutta la proprietà del complesso residenziale si intende vincolata alla Concessione Edilizia n. 63/2002 del 19.08.2002 e successive varianti ed integrazioni, nonché alla convenzione edilizia con il Comune di Volpiano di cui all'atto Notaio Luigi MUSSO in data 25.01.2001 rep. 635.873/26159 reg. a Torino il 02.02.2011 al n. 936, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09.02.2001 ai nn. 5346/3394, nonché alla stretta osservanza dell'atto di regolamentazione a rogito Notaio Luigi MUSSO in data 17.06.1999 rep. n. 6597/24211."

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

"Attestato di Prestazione Energetica (APE) non richiesta per la tipologia del bene trattato. La

richiesta di domanda di agibilità n. 05/06 del 02.02.2006 è corredata delle dichiarazioni di conformità del complesso residenziale."

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

(si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base
Lotto 1 (uno) - Euro 3.360,00 (tremilatrecentosessanta/00)
Lotto 2 (due) - Euro 7.280,00 (settemiladuecentoottanta/00)
- 2) Offerta minima
Lotto 1 (uno) - Euro 2.520,00 (duemilacinquecentoventi/00)
Lotto 2 (due) - Euro 5.460,00 (cinquemilaquattrocentosessanta/00)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara
Lotto 1 (uno) - Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)
Lotto 2 (due) - Euro 250,00 (duecentocinquanta /00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte:
14 (quattordici) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici);
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
15 (quindici) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque);
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT89J0326822308052695201340;
- 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:
17 (diciassette) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici) (salvo autoestensione)

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:

18 (diciotto) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque).

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. Serena MELIGA (tel. 015/0991500 – fax 015/0990122 – indirizzo e-mail: serena.meliga@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.

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 sono: **IBAN IT89J0326822308052695201340 - intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2025**. 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.

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 15 (quindici) dicembre 2026 (duemilaventisei)** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 17 (diciassette) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)**; 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 18 (diciotto) dicembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque).

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 163/2025 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 ESEC. IMM.RE N. 163/2025 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 all'Avv. Serena MELIGA (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: serena.meiliga@gmail.com).

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.astejudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

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

Ivrea, 22 settembre 2026.

Il professionista delegato

Avv. Serena MELIGA



