AVVOCATO DONATELLA RISTA
Corso Massimo d'Azeglio n. 45 - 10015 Ivrea (TO)
Telefono 0125.635936 - Fax 0125.425671
e-mail: d.rista@studiolegalegalvanirista.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 168/2024, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 19/09/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO SESTO
(Lotto F in Perizia)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Torino nn. 2-4, locale commerciale oltre a basso fabbricato.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux", in prossimità della piazza centrale (Piazza Martiri della Libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale ha accesso pedonale diretto dal marciapiede di Via Torino; il basso fabbricato nel cortile ha accesso pedonale da Corso Dante e carraio da un vicolo affacciato sullo stesso corso.

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (primo f.t.) e al piano interrato di stabile condominiale, così composto: tre vani al piano terreno (primo f.t.), due locali magazzino e blocco wc al piano interrato, raggiungibili sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato.

Completa la proprietà un'unità prefabbricata posta all'interno cortile.

Oltre relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e Regolamento di Condominio.

Oltre il sedime esclusivo su cui insiste il basso fabbricato entro cortile.

COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Locale commerciale, porzione al piano S1: intercapedine verso sottosuolo Via Torino, proprietà altra ditta, corridoio comune, proprietà altra ditta su due lati.

Locale commerciale, porzione al piano T: affaccio su marciapiede Via Torino, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune, proprietà altra ditta.

Basso fabbricato entro cortile: cortile comune, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 13, Particella 104, Subalterno 34 graffata a Particella 1061, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 105 mq, Via Torino n. 4, Piano T, Rendita Euro 3.329,60.
- Foglio 13, Particella 1251, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Corso Dante Alighieri n. 1, Piano T, Rendita Euro 51,13.

Il sedime esclusivo su cui insiste il basso fabbricato entro cortile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 13, Particella 1251, Ente Urbano, Superficie 18 ca.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 45/71 del 15/06/1971 per nuova costruzione edificio uso civile abitazione;
- Licenza Edilizia n. 188/73 del 12/09/1973 per ampliamento fabbricato Condominio Montreux;
- Concessione Edilizia in sanatoria (per Condono) n. 73/99 del 15/03/1999;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 20/02/2008 per demolizione e ricostruzione basso fabbricato uso garage;
- Permesso di Costruire n. 63/2010 del 02/09/2010 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso di locale commerciale.

È stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità n. 45/71 rilasciata in data 13/07/1973 relativamente al Condominio Montreux.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Non è stata realizzata la manica di collegamento tra il basso fabbricato entro cortile e il locale commerciale prevista con P.D.C. 63/2010.

Sono state eliminate, senza idoneo titolo edilizio, alcune tramezzature interne al piano terreno e è stata realizzata una tramezzatura interna non autorizzata al piano interrato.

Al Catasto Fabbricati non risulta l'allineamento della titolarità delle unità immobiliari.

Manca la rappresentazione del tramezzo interno riscontrato al piano interrato.

A livello planimetrico, risulta l'errata rappresentazione della consistenza del basso fabbricato entro cortile.

Si richiama la perizia alle pagine 75 e 76, anche per l'indicazione dei costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa.

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..

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

A favore del basso fabbricato con sedime pertinenziale ricompreso nel presente Lotto esiste servitù "*di uso per qualsiasi utilità ritraibile*" gravante sull'unità censita al NCEU al Foglio 13, Particella 1252 (estranea al pignoramento), così come risulta da atto a rogito notaio Bruno Vincenzo del 21/07/1982 rep. 22371 reg. a Cuorgné il 05/08/1982 al n. 1599 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 13/08/1982 ai nn. 5530/4866.

Si evidenzia che, al piano interrato, l'accesso alla centrale termica a corredo del locale commerciale ricompreso nel presente Lotto di fatto avviene transitando nel locale destinato a centrale termica servente il locale commerciale ricompreso nel Lotto settimo.

Quanto sopra potrà essere eventualmente regolamentato in sede di trasferimento.

Si richiama la perizia alla pagina 36.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux".

Con riferimento al Condominio Parigi, dalle verifiche condotte dal CTU, è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni del Lotto ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito

notaio Vittorio Massè in 11/12/1961 rep. n. 9884/5127 registrato a Cuorgné il 14/12/1961 al n. 378 vol. 133 mod. I e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea il 12/12/1961 ai nn. 7537/7915.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore, il Condominio Montreux risulta essere privo di Regolamento condominiale.

Le spese di gestione per la porzione immobiliare sono pari a circa Euro 2.066,07= annui per il Condominio Parigi.

Con riferimento al Condominio Montreux, si evidenzia che le spese annue (riguardanti sia la porzione di locale commerciale di cui al presente Lotto, sia le uu.ii. ricomprese nel Lotto settimo) sono pari a circa Euro 795,46=.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia alle pagine 39 e 40.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il locale commerciale risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 208655 0037, ormai scaduto.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato, in forza di contratto di locazione commerciale con durata 01/08/2015 - 31/07/2021, rinnovatosi di ulteriori 6 anni sino alla data del 31/07/2027, per un valore di euro 20.400,00= annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cuorgné in data 25/08/2015 al n. 1751 Serie 3T.

LOTTO SETTIMO

(Lotto G in Perizia)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgné (TO), Via Torino n. 4, locale commerciale.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso entro stabile condominiale denominato "Condominio Montreux", in prossimità della piazza centrale (Piazza Martiri della Libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale risulta affacciata su una galleria commerciale interna, a cui si accede direttamente dal marciapiede di Via Torino e risulta così composta: tre vani e blocco wc al piano terreno (primo f.t.), un magazzino con wc al piano interrato, raggiungibile sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato.

Completano la proprietà:

- un locale destinato a centrale termica al piano interrato;
- un locale destinato a laboratorio con wc al piano interrato (S1) accessibile dall'area condominiale comune.

Oltre relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e Regolamento di Condominio.

COERENZE

Le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario.

Laboratorio: area condominiale, proprietà altra ditta, terrapieno, proprietà altra ditta.

Locale commerciale, porzione al piano S1:

magazzino: corridoio comune, proprietà altra ditta su tre lati;

centrale termica: corridoio comune, proprietà altra ditta, area condominiale su due lati.

Locale commerciale, porzione al piano T: galleria commerciale, proprietà altra ditta su tre lati, galleria commerciale.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgné come segue:

- Foglio 13, Particella 1061, Subalterno 12, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 56 mq, Via Torino n. 4, Piano S1, Rendita Euro 127,25.
- Foglio 13, Particella 1061, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 44 mq, Via Torino n. 4, Piano T-1, Rendita Euro 1.395,26.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle verifiche condotte dal Perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 45/71 del 15/06/1971 per nuova costruzione edificio uso civile abitazione;
- Licenza Edilizia n. 188/73 del 12/09/1973 per ampliamento fabbricato Condominio Montreux;
- Concessione Edilizia in sanatoria (per Condono) n. 73/99 del 15/03/1999;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 20/02/2008 per demolizione e ricostruzione basso

fabbricato uso garage;

- Permesso di Costruire n. 63/2010 del 02/09/2010 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso di locale commerciale.

È stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità n. 45/71 rilasciata in data 13/07/1973 relativamente al Condominio Montreux.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Risulta una diversa distribuzione planimetrica del locale commerciale sia al piano terreno (fusione di due locali tramite rimozione tramezzo e tamponatura di una porta) che al piano interrato (realizzazione di un tramezzo a separazione nel magazzino).

È stato realizzato un wc al piano terreno, privo di antibagno.

Al Catasto Fabbricati non risulta allineata la titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie riscontrate e sopra descritte.

Si richiama la perizia alle pagine 76 e 77, anche per l'indicazione dei costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa.

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..

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

La centrale termica al piano interrato servente il locale commerciale del presente Lotto è interessata da passaggio pedonale per l'accesso alla centrale termica servente il locale commerciale di cui al Lotto sesto.

Quanto sopra potrà eventualmente essere regolamentato in sede di trasferimento.

Si richiama la perizia alla pagina 36.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore, il Condominio Montreux risulta essere privo di

Regolamento condominiale.

Si evidenzia che le spese annue (riguardanti sia la porzione di locale commerciale ricompresa nel Lotto sesto, sia le uu.ii. di cui al presente Lotto) sono pari a Euro 795,46=.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia alla pagina 39.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il locale commerciale risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica Codice 2015 208655 0039, ormai scaduto.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) PREZZO BASE

Lotto Sesto: Euro 34.527,00= (trentaquattromilacinquecentoventisette/00);

Lotto Settimo: Euro 22.797,00= (ventiduemilasettecentonovantasette/00);

2) OFFERTA MINIMA

Lotto Sesto: Euro 25.895,25= (venticinquemilaottocentonovantacinque/25);

Lotto Settimo: Euro 17.097,75= (diciassettemilanovantasette/75);

3) AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA

Lotto Sesto: Euro 1.000,00= (mille/00);

Lotto Settimo: Euro 1.000,00= (mille/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **26 gennaio 2027 ore 12.30**;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **27 gennaio 2027 ore 10.15**;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 87 M 02008 30545 000107293027 intestato a "ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 TRIB DI IVREA" - Unicredit S.p.A.;

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: **29 gennaio 2027 ore 13.00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **1° febbraio 2027 ore 10.15**.

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 all'avvocato Donatella Rista (telefono 0125/63.50.36).

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 delle 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 Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 87 M 02008 30545 000107293027 intestato a "ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 TRIB DI IVREA". 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 nullità dell'offerta.Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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 27 gennaio 2027 alle ore 10.15 e terminerà il giorno 29 gennaio 2027 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 comunicati 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 provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 1° febbraio 2027 ore 10.15.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro 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 temine 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 ES. IMM.RE R.G.E 168/2024 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).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare

il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono 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.

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 dell'avvocato Donatella Rista, telefono 0125/63.59.36. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

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, 11 novembre 2026

Il professionista delegato

avvocato Donatella Rista