TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 106/2025, il professionista, avvocato Angioletta Bertoldo, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza 18.12.2025, notificata in data 19.12.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del

LOTTO UNICO

formato dai seguenti beni immobili nel Comune di Verrua Savoia (TO), in Località Sulpiano n.41:
-Unità immobiliare sviluppata su due piani fuori terra con ingresso dal piano terreno e formato da sala con wc, cucina, disimpegno e cantina accessibile sia dal disimpegno che dall'esterno. Sul disimpegno si affaccia la scala che collega al piano superiore formato da disimpegno e camera con balcone e 2 locali sottotetto accessibili tramite scala a pioli;

- Unità immobiliare consistente in tettoia aperta su un lato, dotata di accesso carraio e sita nel cortile antistante l'abitazione;

- Particella sulla quale insistono i due immobili sopradescritti consistente in parte nel cortile in autobloccanti presente tra i due fabbricati e dal quale avviene l'accesso alla proprietà e area verde sita nel retro dell'abitazione.

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione edificata in data antecedente al 1967 e sviluppata su due piani fuori terra e di tettoia sita nel cortile antistante la casa. L'accesso alla proprietà avviene tramite ingresso pedonale e carraio al civico n. 41 di Località Sulpiano passando dai cortili delle proprietà confinanti che collegano l'immobile alla pubblica via. Oltre al cortile in autobloccanti vi è una piccola striscia di terreno posta ad Ovest dell'immobile che conduce all'ampia area verde posta sul retro dell'abitazione. Nella porzione di terreno vi è un immobile con struttura realizzata in legno e tubi metallici, sollevata da terra (costruita su un simil pilotis), con serramenti, balcone e copertura in lamiera. Il pilotis è stato utilizzato come deposito per materiali vari. La struttura sembra artigianale e non si è sicuri della sua stabilità, risulta inoltre completamente abusiva, pertanto sarà necessario valutarne la stabilità e se vi sia la possibilità di regolarizzarla oppure occorrerà demolirla.

COERENZE
Detti immobili sono indicati nella mappa del Catasto Terreni con il foglio 30 (trenta) mappale n.670 (seicentosettanta) di are 11,24 (undici virgola ventiquattro) e sono posti tra i seguenti confini: strada e quindi mappali nn. 672, 26, 27, 39, 43 e 42.
DATI CATASTALI
L'immobile oggetto di vendita è così censito al Catasto Fabbricati Comune di Verrua Savoia, Foglio 30, particella 670 :
▪ sub. 1 in Località Sulpiano n. 41, piani T, categoria BCNC ai sub. 2 e 3, senza dati censuari;

▪ sub. 2 in Località Sulpiano n. 41, piani T – 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 356,36;

▪ sub. 3 in Località Sulpiano n. 41, piani T, categoria C/7, classe U, consistenza 56 mq, Rendita Catastale Euro 52,06;

- Catasto Terreni: Comune di Verrua Savoia, Foglio 30, particella 670, qualità ente urbano, superficie are 11 e ca 24 (1.124 m²);

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE
Si rimanda alla perizia in atti redatta dall'esperto stimatore Geom.Massimo Dardino, qui da intendersi integralmente trascritta.
NORMATIVA URBANISTICA
L'immobile nel PRG è inserito in "classe IIIb2" classe di idoneità urbanistica delle NTA del Comune di Verrua Savoia (Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio geologico sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. […] A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti).
SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE
L'esperto stimatore non ha reperito autorizzazioni edilizie inerenti l'edificazione degli immobili, il che è coerente con l'ipotesi che i fabbricati siano stati costruiti in data ante '67. L'unica pratica edilizia è l'Autorizzazione Edilizia n. 100/94bis del 02/11/1994 o 01/06/1995 riguardante il "rifacimento tetto di copertura" dell'abitazione, tuttavia la pratica è priva di elaborati grafici pertanto l'unico riferimento dell'immobile è nell'accatastamento presentato in data 23/09/2008.
Sono state riscontrate dall'esperto stimatore le seguenti difformità:
Al piano terreno è presente un tramezzo, alto circa 1 m, nella sala, vi sono alcuni gradini non segnati, uno tra wc e sala, uno tra disimpegno e cantina, tre gradini nella porzione est della cantina dove inoltre vi è un portone al posto della finestra segnata nella planimetria catastale. Si segnala inoltre che vi sono alcune nicchie nelle pareti perimetrali che non erano state rappresentate.

Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si è riscontrata la presenza di due gradini non rappresentati per entrare nella camera, una nicchia anch'essa nella camera oltre ad una finestra, quella posta più ad Est, al posto di una portafinestra. È inoltre presente una porta interna che collega la camera ed il sottotetto adiacente ed una porta sulla parete Ovest del sottotetto Nord (al momento non utilizzabile in quanto posta ad alcuni metri da terra). Vi è infine una difformità nel balcone che sul posto risulta più lungo. A seguito di tali difformità si segnala la necessità di eseguire verifiche strutturali in quanto l'immobile è in murature portanti e quindi l'aver realizzato aperture e nicchie potrebbe averne compromesso la stabilità, occorre inoltre eseguire verifiche strutturali anche sul balcone.

- Oltre alle difformità grafiche vi sono incongruenze con le altezze segnate nella planimetria che risultano più alte di quelle riscontrate nell'immobile, occorrerà pertanto verificare che le altezze medie dei locali siano sufficienti a mantenerli abitabili. Pertanto non si garantisce che i locali rimangano abitabili anche dopo le dovute pratiche di regolarizzazione da concordarsi con l'ufficio tecnico.

- Nella tettoia è stato riscontrato il diverso posizionamento di un pilastro e non è stato possibile accertare la presenza o assenza di ulteriori difformità in quanto l'immobile è ingrombo di materiali depositati. Il diverso posizionamento del pilastro è sufficiente a richiedere verifiche strutturali approfondite. La copertura è realizzata in amianto, sarà pertanto necessario l'intervento di una ditta specializzata nel trattamento o smaltimento della copertura ed eventualmente realizzare un nuovo manto di copertura.

- La rappresentazione del cortile nell'elaborato planimetrico è errata in quanto è segnata solo la porzione tra i due fabbricati come bene comune non censibile e non anche il terreno posto a ovest e a nord dell'abitazione.

- L'immobile edificato nell'area verde a nord dell'abitazione risulta completamente abusivo, pertanto sarà necessario verificare con i competenti uffici comunali la possibilità di regolarizzarlo (tramite pratiche architettoniche e strutturali) o demolirlo e smaltirne i materiali.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessaria una pratica comunale in sanatoria comprensiva delle dovute verifiche strutturali, verificare l'esistenza di eventuali impianti sottotraccia e la loro funzionalità, redigere nuovo accatastamento delle unità immobiliari.
Il costo per redigere la Scia comprensiva di oneri è di circa € 3.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa per poter procedere con la sanatoria oltre alle sanzioni minime di € 516/00 per difformità interne + € 1.032/00 per difformità esterne da valutare con l'ufficio tecnico comunale al momento della redazione della pratica.
Il costo per eseguire le verifiche strutturali e redigere la relativa "denuncia tardiva di lavori strutturali" è di circa € 2.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa
Il costo per redigere il nuovo accatastamento delle unità immobiliari ed elaborato planimetrico è di circa € 1.500/00 + I.V.A. di Legge e Cassa comprensive di diritti catastali
Nelle pratiche sopraelencate dovranno inoltre esser effettuate le verifiche delle superfici aeroilluminanti, delle altezze medie ed eventuali adeguamenti come da legge 13/89 (barriere architettoniche) con possibili costi e modifiche non stimabili allo stato.
Oltre a tali pratiche vi sono quelle necessarie alla regolarizzazione o demolizione del fabbricato a Nord dell'abitazione e quelle per il trattamento/smantellamento della copertura in amianto oltre ai costi di tali lavorazioni, allo stato tali costi non sono stimabili.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'
Non è presente Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, è presente solo l'attestato n. 2012-202066-0035 scaduto nel Febbraio 2022.
Non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO DEL LOTTO UNICO

1) Prezzo base: Euro 33.582,00 (trentatremilacinquecentottantadue,00);
2) Offerta minima: Euro 25.187,00 (venticinquemilacentottantasette,00);
3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille,00);
4) Termine di presentazione delle offerte: **1 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 FEBBRAIO 2027 ORE 11.30**;
6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 FEBBRAIO 2027 ORE**

13.00 (salvo autoestensione);
7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00.**
8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT71P0200830545000107390628
9) Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.
10) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it
11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

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.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'IFIR Piemonte IVG srl (Ifir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie srl), con sede in Torino, corso Francia 81, Tel 0114731714 e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.
La richiesta di visita deve essere effettuata tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (https://pvpgiustizia.it/pvp)

RIMANDI

Per una più completa descrizione del Lotto Unico e per maggiori dettagli sulle caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo, manutentivo e giuridico degli immobili si rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Massimo DARDINO, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Massimo DARDINO e depositata agli atti della procedura, perizia qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.
Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa

di soggetti terzi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it).

CHI PUO' 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 dei 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di 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 di 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*".

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerte 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 (TO), via Cesare Pavese 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con **modalità TELEMATICHE** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.
Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it).
Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del DPR n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta non può essere soggetto diverso dall'offerente e che, 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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, e detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" (consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 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 ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, **nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa**.

Versamento della cauzione
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare R.G. 106/2025 Tribunale di Ivrea** aperto presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea- C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT71P0200830545000107390628.

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 sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte 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 eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati indicati nell'offerta di acquisto.
Pagamento del bollo
L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "*Pagamenti di marche da bollo digitali*", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.
Assistenza e informazioni
Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.
Negli orari di apertura dell'Ufficio di Assistenza alle Vendite Telematiche presso il Tribunale di Ivrea (orari ed ubicazione dell'Ufficio sono indicati sul sito internet del Tribunale di Ivrea) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo

nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità di ciascuna offerta, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.
La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI**. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra 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 saranno state ritenute valide.
La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **2 FEBBRAIO 2027 alle ore 11.30 e terminerà il giorno 4 FEBBRAIO 2027 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore (cosiddetto periodo di autoestensione).
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Si reputa 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 definitiva all'udienza fissata al giorno 5 FEBBRAIO 2027 ore 12.00.
Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente bancario della procedura avente il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Insieme al 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 comunicata dal professionista delegato nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita ad avvenuta cancellazione delle formalità.

In caso di presenza di mutuo fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.09.1993 n.385, profittare del mutuo fondiario dovrà versare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo 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'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

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 si trova sul sito www.abi.it (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:
a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombente Aste Giudiziarie Inlinea spa;
b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;
d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine 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 telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.
Ivrea, 17 novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo