avvocato Adele Ramazzotti
corso Re Umberto I n. 1
10015 IVREA (TO)
Tel. 0125.635025 – Fax. 0125.420078
adele.ramazzotti69@gmail.com – avvadeleramazzotti@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **N. R.G.E. 239/2024,** l'avv. Adele Ramazzotti, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza di delega notificata in data 24 novembre 2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

Per il giorno **28 gennaio 2027 ore 10,00** avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n 4, dei seguenti beni immobili, e precisamente:

LOTTO UNICO:

IN PIENA PROPRIETA' Nel Comune di Vische (TO) – Cascina Mombello n. 15

Bene N° 1 - **Abitazione (cat. A/2 – abitazioni di tipo civile)** oltre a sottotetto ed interrato sviluppata su due piani fuori terra, composta da:

- *al piano terra (primo fuori terra)*: una camera, un bagno, un ingresso, un locale di sgombero, una tettoia;
- *al piano primo (secondo fuori terra)*: un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, tre balconi;
- *al piano sottotetto*: un ampio locale ad uso sgombero;
- *al piano interrato*: una cantina.

La distribuzione verticale avviene mediante scale interne. L'accesso all'abitazione avviene dalla corte pertinenziale (bene n. 3).

Bene N° 2 - **Garage (cat. c/6 – autorimesse)** al piano terra composto da un singolo ambiente al piano terra (primo fuori terra). L'accesso al locale avviene dalla corte pertinenziale. Il locale risulta in diretta comunicazione con il locale di sgombero al piano terra dell'abitazione.

Bene N° 3 – Corte (Bene comune non censibile) -. L'area si presenta in parte recintata ed adibita a cortile pertinenziale delle restanti unità immobiliari (beni n. 1 e 2), mentre la porzione esterna alla recinzione risulta adibita a strada privata.

Detti beni insistono sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia

al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, ente urbano di are 5 e centiare 05.

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.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno e le relative caratteristiche costruttive si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it / www.tribunale.ivrea.it / www.astalegale.net / www.portaleaste.com

COERENZE

- *CONFINI BENE n.* 1

- *per il piano terra (primo piano fuori terra)*: stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 103 – garage, bene n. 2), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728);

- *per il piano primo (secondo fuori terra)*: vuoto su stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 513), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728).

- *per il sottotetto*: vuoto su stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 513), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su altra proprietà altro

immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728).

- *per il piano interrato*: sottosuolo stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), sottosuolo stessa proprietà stesso immobile per tre lati.

CONFINI BENE n. 2

Stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), altre proprietà altri immobili (al foglio 2 mappali 513 et 514), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 102 – abitazione, bene n. 1).

CONFINI BENE n. 3

stessa proprietà altri immobili (al foglio 2, particella 230, subalterni 102 et 103 – abitazione e garage beni n. 1 e 2), altre proprietà altri immobili per tre lati (al foglio 2 mappali 513, 514, 574, 24, 697, 233 et 728).

CONFINI BENE n. 1, 2, 3

Con riferimento all'estratto di mappa catastale e per il fondo su cui giace l'intero compendio oggetto di pignoramento in corpo unico: stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), altre proprietà altri immobili per tre lati (al foglio 2 mappali 513, 514, 574, 24, 697, 233 et 728).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vische

Bene 1 - Abitazione ubicata a Vische Cascina Mombello n. 15

Foglio 2 part. 230 sub. 102 Cat. A/2 Classe U Consistenza 7,5 vani rendita Euro 619,75 Piano T-1-2S1

Bene 2 Autorimessa ubicata a Vische Cascina Mombello n. 15

Foglio 2 part. 230 sub. 103 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 27 mq rendita Euro 76,69 Piano T

Bene 3 – Corte Ubicata a Vische Cascina Mombello n. 15

Foglio 2 part. 230 sub. 101 Cat. B.C.N.C. Piano T

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N. 1

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esperto ha riscontrato: la mancata rappresentazione del portico presente sul prospetto principale dell'abitazione; la mancata rappresentazione della posta interna che rende direttamente comunicanti l'ingresso ed il locale di sgombero al piano terra; l'indicazione errata delle altezze interne di alcuni locali. L'esperto segnala inoltre che: nella visura non risultano inseriti i dati relativi alla superficie catastale; la scala metrica (riquadro di colore blu) presente nella planimetria catastale risulta inserita con un fattore di scala errato (l'immobile risulta più piccolo rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale).

BENE N. 2

Non sussiste la corrispondenza catastale.

L'esperto ha riscontrato un'altezza interna del locale differente rispetto a quella indicata nella scheda catastale.

BENE N. 3

Sussiste la corrispondenza catastale.

Il costo della regolarizzazione catastale è stato stimato dall'esperto arch. Niccolò Serione in Euro 800,00 (pag. 20 perizia).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La costruzione del fabbricato risulta antecedente al 01/09/1967.

Relativamente al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti dell'archivio edilizio comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione Edilizia n. 7/95 del 11/03/1995 per "*Ristrutturazione fabbricato residenziale*".

2. Concessione Edilizia n. 43/96 del 30/11/1996 per "*Variante in corso d'opera alla CE n° 7/95*".

3. Concessione Edilizia n. 29/99 del 27/11/2000 per "*Ultimazione lavori*".

4. Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004 per "*Recupero con ampliamento delle superfici utili residenziali*". **Istanza** prot. 2941/03.

5. Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008 per "*Completamento opere e costruzione nuovo porticato*".

6. Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009 per "*Variante al p.c. 11/08 del 16/06/2008*".

Agli atti dell'Archivio edilizio del Comune di Vische non risulta la presenza dell'agibilità relativa ai beni oggetto di pignoramento (pag. 16 perizia arch.

Niccolò Serione).

IRREGOLARITA' EDILIZIE

La documentazione tecnico ammnistrativa conservata presso l'Archivio edilizio comunale consta di **lacune documentali** che determinano incertezze in ordine alla verifica dei passaggi intermedi che hanno portato all'attuale configurazione il fabbricato (pag. 18 perizia arch. Serione).

Dalla disamina della documentazione a corredo dell'ultimo titolo edilizio emergono le seguenti irregolarità:

Per il piano terra (primo fuori terra):

-sono presenti modeste differenze dimensionali degli spazi interni e della tettoia che presentano estensioni superficiali di poco inferiori a quelle riportate negli elaborati grafici;

- tra il locale di sgombero e l'ingresso è stata realizzata una porta;

- l'altezza del locale di sgombero e dell'ingresso risultano pari a 2,63 m circa a fronte dei 2,75 m indicati nel progetto;

- il porticato risulta essere stato chiuso mediante portoni in metallo con specchiature in vetro semplice (il locale di sgombero ed il garage sotto il profilo amministrativo risultano individuati come "*travata*", ossia come porticato);

- nel cortile risultano essere stati realizzati alcuni modesti manufatti consistenti in una tettoia ed un deposito attrezzi.

Per il piano primo (secondo fuori terra):

- sono presenti modeste differenze dimensionali dei locali che presentano estensioni superficiali differenti rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici;

- il locale soggiorno con angolo cottura presenta un'altezza libera pari a 2,58 m a fronte dei 2,65 m previsti progettualmente;

- non risultano presenti le porte tra il corridoio ed i locali soggiorno con angolo cottura e le camere, venendo meno la funzione di antibagno del locale.

Per il sottotetto:

- il locale di sgombero al piano sottotetto non risulta rappresentato in pianta, ma esclusivamente riportato nelle sezioni del fabbricato, le quali, peraltro, non riportano quote: per verificare le caratteristiche del locale l'esperto ha preso in considerazione la Concessione Edilizia n. 29/99 nella quale veniva fornito quale unico riferimento l'altezza media pari a 230 cm. L'esperto ha valutato un'altezza media pari a 234 cm circa.

Per la cantina:

l'altezza libera della cantina veniva indicata pari a 180 cm, mentre l'esperto ha rilevato un'altezza del locale variabile da 187 a 205 cm circa.

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.. entro 120 giorni dal Decreto di Trasferimento.

Non tutte le difformità riscontrate possono essere regolarizzate (pag. 19 perizia arch. Serione)

Per eliminare le difformità regolarizzabili occorrerà provvedere a:

- rimuovere i portoni posti a chiusura del porticato al piano terra (locale di sgombero e garage);
- ripristinare le porte interne al piano primo a definizione del corridoio, il quale assolverà anche al ruolo di antibagno.

Inoltre, l'esperto ritiene antieconomico ipotizzare di regolarizzare la tettoia ed il deposito attrezzi realizzati senza titolo autorizzativo e presenti nel cortile, pertanto se ne considera la demolizione/rimozione.

I costi necessari per il ripristino delle porte interne al piano primo sono stimati in complessivi **600,00 € (euro seicento/00)** oltre oneri di Legge (pag. 19 perizia arch. Serione).

I costi necessari per la rimozione dei portoni e la demolizione/rimozione della tettoia e del deposito attrezzi vengono stimati in un importo pari a **2.000,00 € (euro duemila/00)** oltre oneri di Legge.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-*bis* del D.P.R. 380/01 e s.m.i. l'esperto stima **i**l costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria nell'importo complessivo di Euro **4.500,00 € (Euro quattromilacinquecento/00)** oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la **sanzione** amministrativa che non potrà essere inferiore a **€ 1.032,00 (Euro milletrentadue/00)**, precisando che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vische in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative (pag. 20 perizia arch. Serione).

Occorrerà infine presentare una pratica di **aggiornamento catastale** (DocFa) il cui costo viene stimato in **€ 800,00 (Euro ottocento/00)** oltre oneri di Legge ed in **€**

140,00 (Euro centoquaranta/00) quali diritti erariali.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in una zona denominata "Aree attualmente utilizzate a fini agricoli - A" del vigente P.R.G.C., la quale risulta disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

I beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un'area tutelata per Legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto si trovano nella fascia di 150 metri dal Rio del Bosco (anche noto come Roggia del Bosco), bene individuato con il numero d'ordine 375 nel Regio Decreto 1775/1933. Al seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 431 del 08/08/1985 (Legge Galasso).

. Sulla scorta delle informazioni rese dalla P. A., l'esperto ritiene che i beni oggetto di pignoramento possano ritenersi esclusi dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (pag. 15 perizia arch. Serione).

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e di quanto non meglio precisato nel presente paragrafo si rimanda alla consultazione integrale delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. nonché all'allegata documentazione.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in area di ***classe I*** di pericolosità geomorfologica.

FORMALITA' VINCOLI E ONERI

Presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea aggiornate al 20.04.2026 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 17/09/2008 ai numeri R.G. 7.693 / R.P. 1.289 Importo Euro 160.000,00 – Rogante Notaio Aldo Presbitero in data 3.9.2008 - Rep. 34588/14692

Annotazione presentata il 31/03/2009 R.G. 2.474, R.P. 296: erogazione a saldo.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 27/03/2009 ai numeri R.G. 2422 / R.P. 381- Importo Euro 90.000,00 – Rogante Aldo Presbitero in data 23/03/2009 ai numeri 35602/15518

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.** Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 05/11/2024 ai numeri R.G. 8.570 / R.P. 7.098

Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Rep. 6458/2024

ONERI DI CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione delle esposte formalità è stato quantificato dall'esperto in €, 35,00 per ciascuna ipoteca mentre quelli per la cancellazione del pignoramento risultano pari a 294,00 €, oltre a spese di bollo per Euro 59,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario.

A tali importi vanno aggiunte le spese tecniche di stesura pratiche.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato reperito alcun certificato energetico dell'immobile (APE) relativamente al bene 1 (abitazione) mentre l'autorimessa (bene 2) è esente dall'obbligo di dotazione tale attestato.

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del fabbricato.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO – STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare che comprende un figlio minore.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Si richiama interamente il contenuto della perizia dell'esperto che segnala (pag. 9 e 10 perizia arch. Serione) :

la presenza di segni riconducibili alla presenza di umidità in alcuni locali sia al piano terra, sia al piano primo, nonché su alcune porzioni delle superfici esterne dell'edificio;

il locale scollamento di alcuni battiscopa nei balconi;

l'assenza della plancia di comando della vaschetta di cacciata del vaso presente nel bagno al piano primo;

l'assenza delle porte delle camere al piano primo (sono tuttavia presenti le mascherine in legno);

la presenza di formazioni biologiche (alghe e muschi) nei balconi con affaccio verso

nord;

l'assenza della porta a monte della scala che consente il raggiungimento della cantina al piano interrato.

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2560 C.C.

L'esecutato ha acquistato la proprietà del bene staggito per atto di donazione regolarmente trascritto.

Il dante causa dell'esecutato aveva acquistato la proprietà del bene in forza di successione mortis causa apertasi nell'anno 1987.

In caso di aggiudicazione sarà necessario curare la trascrizione tacita dell'eredità compiuta con l'atto di donazione con costi a carico della procedura.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

Gli immobili aggiudicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 *bis*, secondo comma n. 11 c.p.c., le spese necessarie e l'onorario del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali. L'immobile non è parte di un condominio.

SERVITU' CENSO USI CIVICI

Dall'esame del primo atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 05/11/2024, corrispondente all'atto a rogito dott. Pietro Peretti Notaio in Strambino del 24/07/1955 rep. 9.960, racc. 8.708. risulta quanto segue:

- nella fascia di tre metri a nord del fabbricato è possibile "fare costruzioni con diritto di tenere finestre a prospetto, lungo il lato a notte e depositarvi materiali";

a favore del compendio immobiliare oggetto di pignoramento sussiste "il diritto di abbeverare il bestiame nella roggia del Molino, e di accesso pedonale e carraio al proprio lotto della ripa boschiva di cui al numero 219 di mappa";

- è prevista la partecipazione in quota alle eventuali spese di manutenzione della rampa che dal portone a nord del fabbricato numero 231/b porta alla roggia del Molino.
- Inoltre l'esperto riferisce che:
- il sistema fognario posto a servizio del fabbricato (fossa biologica) giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappale 741, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento. Seppure l'esecutato abbia riferito che attualmente il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria municipale non è stata reperita alcuna documentazione al riguardo.

- I balconi presenti sul prospetto nord del fabbricato risultano aggettanti sul predetto terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappale 741, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

- Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da usi civici.

****

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

a) prezzo a base d'asta: € 69.185,50 (Euro sessantanovemilacentottantacinque/50)

b) offerta minima: € 51.890,63 (Euro cinquantunomilaottocentonovanta/63)

c) aumenti minimi in caso di gara: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00)

d) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: mercoledì 27 gennaio 2027- ore 12:00;

e) udienza di apertura delle buste e della eventuale gara:

giovedì 28 gennaio 2027 ore 10:00.

Referente della procedura ed incaricato alle operazioni di vendita è il Professionista Delegato

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 Adele Ramazzotti (telefono 0125.635025) e- mail: adele.ramazzotti69@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.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale.

È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare l'istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

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 del GT.

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, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, 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 soggetto che sottoscrive l'offerta. 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.

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 a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 239/2024 TRIBUNALE DI IVREA"**

LUOGO E TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE E MODALITA'

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa entro **le ore 12,00 del giorno 27 gennaio 2027** e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno di udienza e il nome del professionista delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che deposita materialmente la busta, presso il Consiglio dell'Ordine Degli Avvocati di Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

La busta chiusa deve contenere:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno giorni 120 e deve essere in bollo da € 16,00;

b) un assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE. RGE 239/2024 TRIBUNALE DI IVREA" -** di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione,che sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto;

c) copia della carta d'identità od altro documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscaledell'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta di acquisto deve contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, nazionalità, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
-il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
-l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia in ipotesi di persona coniugata;
- l'indicazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il recapito telefonico e indirizzo mail ove ricevere le comunicazioni previste;
- in caso di cittadini stranieri copia del permesso di soggiorno.

All'udienza avverrà l'apertura delle buste contenenti le offerte, alla presenza delle parti ed offerenti e il professionista delegato deliberà sulla validità delle offerte medesime.

Non saranno considerati efficaci le offerte:
- pervenute oltre il termine fissato in questo avviso;
- se inferiori al prezzo base d'asta di oltre un ¼;
- se l'offerente non avrà prestato cauzione nella misura sopra riportata.

in caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

b) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

in caso di pluralità di offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara:

c) se le offerte hanno importi differenti, la gara avrà come importo di partenza l'offerta più alta. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 (Milletrecento/00). In caso di adesione degli offerenti alla gara, allorché sarà trascorso n. 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di non adesione degli offerenti alla gara, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del maggior offerente;

d) se le offerte plurime hanno il medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non

si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, saranno, comunque, valutati l'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

N.B. Non è consentito il versamento del prezzo a rate;

e)ove siano state presentate anche istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito sarà aggiudicato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di mancata presentazione di offerte entro il termine stabilito, ovvero di inefficacia delle stesse ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero, in difetto di domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita senza incanto o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione.

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA, LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le informazioni relative alla partecipazione all' asta ed alle attività successive potranno essere richieste al Professionista Delegato, Avv. Adele Ramazzotti, contattandola ai seguenti recapiti Tel: 0125.635025; mail: adele.ramazzotti69@gmail.com, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15:30 alle ore 18,00.

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via C. Pavese n. 4, nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12.00.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada di giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via C. Pavese n. 4, <u>in data 28 gennaio 2027 ore 10,00</u>

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: il pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo del bene aggiudicato, detratto l'importo per cauzione già versato, deve aver luogo nel termine di **<u>giorni 120 dall'aggiudicazione.</u>** Resta salva la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo

del prezzo, circostanza che verrà valutata dal Giudice, ovvero dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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).

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, dedotta la cauzione.

Il prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura alla seguente intestazione **"ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 239/2024 TRIBUNALE DI IVREA" presso Istituto Bancario UNICREDIT S.p.A. IBAN**: **IT12P0200830545000107384027.**

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, alle medesime condizioni di cui sopra e nel medesimo termine di giorni 120 (o nel minor termine indicato nell'offerta), versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e le cancellazioni delle formalità in pregiudizio; il relativo conteggio verrà comunicato dal Professionista Delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta della relativa operazione a saldo.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, **pena decadenza dall'aggiudicazione**, 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.

Nel medesimo termine perentorio 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.

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. e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE: la cauzione è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. Gli offerenti non aggiudicatari, avranno diritto alla restituzione di essa, subito dopo la chiusura della gara.

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 sul c/c 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.

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").

CUSTODIA: gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Adele Ramazzotti con studio in Ivrea corso Re Umberto I n. 1 (tel. 0125.635025; fax 0125.420078, e-mail: adele.ramazzotti69@gmail.com).

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per consultare gli atti della vendita, la perizia e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo 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 ovvero a mezzo mail all'indirizzo: adele.ramazzotti69@gmail.com.

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.

PUBBLICITA': il presente avviso di vendita sarà:

a) pubblicato, omesso il nominativo dell'esecutato/o e di eventuali soggetti terzi unitamente all'Ordinanza del G.E., alla perizia e fotografie, e planimetrie sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, almeno 60 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

b) pubblicato, almeno 60 giorni prima della presentazione delle offerte, omesso il nominativo dell'esecutato/o e di eventuali soggetti terzi, unitamente all'Ordinanza del G.E., alla perizia e fotografie, e planimetrie sui siti internet **www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it,**

c) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte sul sito **www.astalegale.net** e **www.portaleaste.com,** a cura di Astalegale.net spa;

d) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte tramite il sistema "**RETE Aste Real Estate"** dell'annuncio

di vendita sui siti Internet **Casa.it; Idealista.it** (del Gruppo eBay).

e) mediante affissione di un avviso in Comune a cura del Custode

****

Il Professionista Delegato

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste, fissata per il giorno

28 gennaio 2027 ore 10,00

al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 17 novembre 2026

(Il Professionista Delegato)
avv. Adele Ramazzotti