

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. **114/2025**, il professionista avvocato Marco DI GREGORIO, delegato dal G.E. dott.ssa G. DEBERNARDI, con ordinanza di delega in data 25/03/2026.

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente **N. 2 LOTTI**

**LOTTO N. 1:** unità immobiliare ad uso autorimessa in zona centrale a Borgaro Torinese, costituito da un box sito in Via Lussemburgo n. 9, edificato nel 1969 a seguito di Licenza Edilizia n. 56/69 del 27/10/1969 per “nuova costruzione box prefabbricati per autorimesse private” e successivo provvedimento quadro in sanatoria del 29/04/1999, l’immobile risulta essere un box di un complesso di bassi fabbricati ad uso autorimesse. L’accesso all’immobile avviene da strada pubblica tra il civico 17 ed il 23 di Via Lussemburgo entrando in un’area privata. L’unità immobiliare è sviluppata su un piano fuori terra con ingresso al piano terreno e formato da un box singolo.

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.

## **DATI CATASTALI**

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Catasto Fabbricati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

▪ Particella 609, sub. 5 in Via Lussemburgo n. 9, piani T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Rendita Catastale Euro 72,51;

Mappali terreni correlati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

- particella 522, qualità ente urbano, superficie are 07 e ca 58 (758 m<sup>2</sup>);

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

### ***DESTINAZIONI URBANISTICHE***

L'immobile nel PRG è inserito nella zona "Area residenziale: area a capacità insediativa esaurita" Zona Br art. III.I.3 e IV.I.1.2 delle NTA del Comune di Borgaro Torinese.

### ***AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIE***

Conformità edilizie di carattere comunale e catastale.

Sulla base dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Borgaro Torinese, sono state rinvenute le seguenti pratiche:

**Via Lussemburgo:** edificato nel 1969 a seguito di Licenza Edilizia n. 56/69 del 27/10/1969 per "nuova costruzione box prefabbricati per autorimesse private" e successivo provvedimento quadro in sanatoria del 29/04/1999.

A seguito dei sopralluoghi effettuati non sono state riscontrate difformità evidenti dallo stato legittimo degli immobili.

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..

### **STATO DELL'IMMOBILE**

La finitura esterna risulta in pessime condizioni manutentive, la tinteggiatura risulta affetta da ampi scolorimenti, l'intonacatura è danneggiata sugli spigoli e vi sono evidenti segni sia di umidità di risalita dal terreno, sia colature dalla copertura piana che hanno causato la comparsa di muffe nere su tutta la parete.

### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, rep. n. 16998/2012 del 13/06/2012, trascritto il 19/06/2012 ai numeri 22153/3277 a favore di "Unicredit spa", contro la signora [REDACTED] nata a Chivasso (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

- Annotazione n. 3757 del 15/06/2016 (restrizione di beni).

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo, rep. n. 4631/11017 del 23/02/2017, trascritto il 24/02/2017 ai numeri 7708/1272 a favore di "Equitalia servizi di riscossione spa", contro la signora [REDACTED] nata a Chivasso (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

- Annotazione n. 127 del 19/01/2026 (cancellazione totale).

• pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 17/07/2025 rep. n. 4250, trascritto il 03/09/2025 ai numeri 39423/29393 a favore di "[REDACTED]" contro la signora [REDACTED] nata a Chivasso (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

## **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Via Lussemburgo: l'immobile risulta privo di regolamento condominiale come riferito dall'amministratore di condominio "Studio Cosentina".

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile rientra nei casi in cui non è obbligatoria la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di un locale non riscaldato.

## **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

L'immobile deve ritenersi libero ai fini della vendita e verrà consegnato all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

**IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO** (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla perizia del CTU

## **LOTTO N. 2**

Risulta costituito da un posto auto singolo, sulla copertura piana delle autorimesse interrata, sito in Via Torino 68/A edificato nel 2002 a seguito di Concessione Edilizia n. 202/00 del 12/02/2002 per “Nuova costruzione di autorimessa interrata con copertura adibita a parcheggio, di pertinenza dei fabbricati di civile abitazione”. L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite accesso carraio dal civico 68/A di Via Torino.

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.

L’unità immobiliare costituita da posto auto singolo realizzato sulla copertura di autorimessa interrata.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Catasto Fabbricati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

- Particella 1085, sub. 29 in Via Torino n. 68/A, piani T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, Rendita Catastale Euro 56,81;

- Mappali terreni correlati Comune di Borgaro Torinese (TO), Foglio 5:

- particella 1085, qualità ente urbano, superficie are 06 e ca 88 (688 m<sup>2</sup>);

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL’IMMOBILE**

- *DESTINAZIONI URBANISTICHE*

L’immobile nel PRG è inserito nella zona “Area residenziale: area a capacità insediativa

esaurita” Zona Br art. III.I.3 e IV.I.1.2 delle NTA del Comune di Borgaro Torinese.

#### • *AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIE*

Conformità edilizie di carattere comunale e catastale.

Sulla base dell'accesso agli atti effettuato dal CTU, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Borgaro Torinese, sono state rinvenute le seguenti pratiche:

Via Torino: edificato nel 2002 a seguito di Concessione Edilizia n. 202/00 del 12/02/2002 per “Nuova costruzione di autorimessa interrata con copertura adibita a parcheggio, entrambi di pertinenza dei fabbricati di civile abitazione”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati non sono state riscontrate difformità evidenti dallo stato legittimo degli immobili.

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..

#### **STATO DEGLI IMMOBILI**

Non vi sono finiture esterne in quanto, l'area parcheggio, è delimitata da muretti in cemento armato comuni, mentre il posto auto è delimitato da strisce disegnate sulla pavimentazione in autobloccanti. Le strisce di delimitazione dei posti auto sono molto scolorite, potrebbe pertanto essere necessaria una ripassatura di tutte le strisce, tale spesa sarà tuttavia da effettuare in comune con le altre proprietà.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

• Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, rep. n. 16998/2012 del 13/06/2012, trascritto il 19/06/2012 ai numeri 22153/3277 a favore di “Unicredit spa”, contro la signora [REDACTED] nata a Chivasso (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

- Annotazione n. 3757 del 15/06/2016 (restrizione di beni).

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo, rep.

n. 4631/11017 del 23/02/2017, trascritto il 24/02/2017 ai numeri 7708/1272 a favore di "Equitalia servizi di riscossione spa", contro la signora [REDACTED] nata a Chivasso (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

- Annotazione n. 127 del 19/01/2026 (cancellazione totale).

• pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 17/07/2025 rep. n. 4250, trascritto il 03/09/2025 ai numeri 39423/29393 a favore di "[REDACTED]" contro la signora [REDACTED] (TO) il 26/05/1967, codice fiscale [REDACTED]

### **SPESE CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Via Torino: vi è il regolamento di condominio che viene allegato alla presente all'allegato C

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile rientra nei casi in cui non è obbligatoria la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di un locale non riscaldato.

### **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

L'immobile deve ritenersi libero ai fini della vendita e verrà consegnato all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

**IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO** (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione).

Via Torino: vi è il regolamento di condominio che viene allegato alla presente all'allegato C

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla perizia del CTU

ooOoo

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

#### **LOTTO N.1**

- 1) Prezzo base: **Euro 9.100,00=** (Euro novemilacento/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 6.825,00=** (Euro seimilaottocentoventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 250,00=** (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **28 settembre 2026; ore 12:00**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **29 settembre**

**2026; ore 11:00.**

6) **IBAN:** IT43Q0200830545000107426318; ESEC.IMM.RE R.G.E 114/2025 TRIB DI IVREA

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: **01.10.2026; ore 13:00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **02 ottobre 2026, ore 9:30.**

### LOTTO N.2

1) Prezzo base: Euro **3.100,00=** (Euro tremilacento/00);

2) Offerta minima: Euro **2.325,00=** (Euro duemilatrecentoventicinque/00);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **250,00=** (Euro duecentocinquanta/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **28 settembre 2026; ore 12:00**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **29 settembre 2026; ore 11:00.**

6) **IBAN:** IT43Q0200830545000107426318; ESEC.IMM.RE R.G.E 114/2025 TRIB DI IVREA

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: **01.10.2026; ore 13:00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **02.10.2026, ore 9:30.**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti

al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

## CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Marco DI GREGORIO (cell. 3405789918).

**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 minorenni 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

#### **Contenuto dell'offerta**

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

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca UNICREDIT: ESEC.IMM.RE R.G.E 114/2025 TRIB DI IVREA, IBAN: IT43Q0200830545000107426318. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

#### **Pagamento del bollo**

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

ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### **Assistenza e informazioni**

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

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://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 29 settembre 2026, alle ore 11:00 e terminerà il giorno 02 ottobre 2026, alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base,

laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al giorno 2 ottobre, ore 09:30.**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E 114/2025 TRIB DI IVREA, consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.*, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista

per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

### **MUTUO FONDIARIO**

**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario:** nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E 114/2025 TRIB DI IVREA, consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada di Settimo n. 399/15 - (tel. 011485338-0114331217; fax 0114730562; e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)). 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. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà

provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://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.

Strambino, 15.06.2026

Il professionista delegato

Avv. Marco Di Gregorio