

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 118/2024, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 08/05/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cirié (TO), Via Corio n. 12, in fabbricato civile:

- Appartamento al primo piano (Bene n. 1 in perizia);
- Ampio locale commerciale al piano terreno, con antistante cortile (Bene n. 2 in perizia);
- Magazzino/Locali accessori al locale commerciale al piano terra (Bene n. 3 in perizia);
- Autorimessa/Tettoia chiusa a tre lati al piano terra (Bene n. 4 in perizia).

L'appartamento al piano primo è composto da due camere, ingresso/disimpegno, cucina, tinello, soggiorno, balcone/terrazzo, con soprastante solaio a nudo tetto. L'immobile necessita di solleciti interventi manutentivi, tra cui la sistemazione del tetto e il ripristino di parte delle pavimentazioni.

Il locale commerciale è attualmente adibito a lavanderia/tintoria.

Il magazzino al piano terra, seppur censito come deposito, comprende beni accessori diretti del Bene n. 2 ed è così composto: ingresso, spogliatoio, ufficio, due disimpegni, tre docce e due servizi igienici.

Oltre la quota di comproprietà sulle parti comuni quali risultano per legge, uso e destinazione.

Si richiama la perizia alle pagine 14 e 15, anche con riferimento al cortile comune con proprietà di terzi.

Sono da considerarsi di uso comune ai Beni n. 1 e n. 2 la piccola centrale termica al piano terreno, contenente le due caldaie murali correlate al locale commerciale, ai latitanti locali accessori, ed

all'abitazione del piano superiore.

I contatori dell'acqua potabile ed elettrici del locale commerciale al piano terra e dell'appartamento al piano primo sono entrambi posizionati all'interno del locale commerciale.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

Bene n. 1: Subalterno 108 della Particella 326, Subalterno 108 della Particella 325 graffato con Subalterno 104 della Particella 517, tutti del Foglio 2, vuoto su cortile avanti e vuoto su cortile comune.

Bene n. 2: Subalterno 108 della Particella 326, Subalterno 108 della Particella 325 graffato con Subalterno 104 della Particella 517, tutti del Foglio 2, passaggio privato e cortile comune.

Bene n. 3: Subalterno 106 della Particella 326, Subalterno 109 della Particella 325 graffato con Subalterno 105 della Particella 517, Particelle 323 e 807, tutti del Foglio 2.

Bene n. 4: Subalterno 106 della Particella 326, Subalterno 109 della Particella 325 graffato con Subalterno 105 della Particella 517, Particella 807, tutti del Foglio 2, e strada privata.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cirié:

- Foglio 2, Particella 326, Subalterno 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 123 mq, Superficie escluse aree scoperte 113 mq, Via Corio n. 6 Piano 1, Rendita Euro 539,70;

- Foglio 2, Particella 326, Subalterno 106, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 124 mq, Superficie catastale 141 mq, Via Corio n. 12 Piano T, Rendita Euro 1.024,65;

- Foglio 2, Particella 325, Subalterno 108, graffata con Particella 577, Subalterno 104, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale 62 mq, Via Corio n. 12, Piano T, Rendita Euro 156,02.

- Foglio 2, Particella 325, Subalterno 109, graffata con Particella 577, Subalterno 105, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 55 mq, Superficie Catastale 59 mq, Via Corio n. 12, Piano T, Rendita Euro 292,57.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Bene n. 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirié, sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

- Nulla Osta n. 716 del 06/11/1963 per nuova costruzione di laboratorio artigiano con sopristante alloggio, in Cirié Foglio 2, Particella 326.

- Dichiarazione di abitabilità riferita al nulla osta di cui sopra n. 366 del 13/12/1966, con riferimento alla licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura Div. IV° n. 12311/25335 del 28/09/1966 (relazione di collaudo del 30/05/1966).

- Concessione Edilizia n. 10/2000 (Pratica n. 180/99) del 24/01/2000 per ristrutturazione con cambio destinazione da artigianale a commerciale, sistemazione di tettoia già condonata e sanatoria ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i., in Cirié Foglio 2, Particelle 326 parte e 517.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per variante in corso d'opera alla concessione n. 10/2000 del 24/01/2000, in Cirié Foglio 2, Particelle 326/b e 517.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti eseguiti sono emerse discordanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, consistenti nel diverso posizionamento dei muri divisorii interni, mancanza nella scheda del solaio al piano secondo e numero civico 6 invece di 12.

Si richiama la perizia alla pagina 11, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi sopra riportati, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei relativi muri divisorii, oltre difformità nella conformazione e nel posizionamento di alcune aperture esterne.

Sul terrazzo, adiacente la camera a nord-ovest, è stata formata una veranda abusiva e non sanabile.

Si richiama la perizia alle pagine 30 e 31, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

Bene n. 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirié, sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

- Nulla Osta n. 716 del 06/11/1963 per nuova costruzione di laboratorio artigiano con soprastante alloggio, in Cirié Foglio 2, Particella 326.
- Dichiarazione di abitabilità riferita al nulla osta di cui sopra n. 366 del 13/12/1966, con riferimento alla licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura Div. IV° n. 12311/25335 del 28/09/1966 (relazione di collaudo del 30/05/1966).
- Concessione Edilizia n. 10/2000 (Pratica n. 180/99) del 24/01/2000 per ristrutturazione con cambio destinazione da artigianale a commerciale, sistemazione di tettoia già condonata e sanatoria ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i., in Cirié Foglio 2, Particelle 326 parte e 517.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per variante in corso d'opera alla concessione n. 10/2000 del 24/01/2000, in Cirié Foglio 2, Particelle 326/b e 517.

Sussistono difformità edilizie.

Si denotano difformità nella conformazione e nel posizionamento delle aperture esterne, nonché nelle dimensioni di alcuni pilastri. Altresì non risulta indicato il piccolo locale interno che ospita le caldaie murali a servizio del locale medesimo e dell'alloggio al piano primo (bene n. 1).

L'altezza interna del locale a causa della presenza di una controsoffittatura in cartongesso o simile, è di metri 3,00 contro i metri 3,50 indicati nelle tavole progettuali.

Diverso posizionamento delle cancellate nella recinzione del cortile avanti al negozio (parcheggio).

Si richiama la perizia alle pagine 30, 31 e 32, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

Bene n. 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirié, sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n. 10/2000 (Pratica n. 180/99) del 24/01/2000 per ristrutturazione con cambio destinazione da artigianale a commerciale, sistemazione di tettoia già condonata e sanatoria ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i., in Cirié Foglio 2, Particelle 326 parte e 517.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per variante in corso d'opera alla concessione n. 10/2000 del 24/01/2000, in Cirié Foglio 2, Particelle 326/b e 517.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti eseguiti è emersa una discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, con una diversa suddivisione interna dei vari locali.

Si richiama la perizia alla pagina 12, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi, si denota una diversa distribuzione degli spazi interni, e nella dimensione e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne, oltre ad una maggior larghezza del corpo di fabbrica dovuta presumibilmente ad un errato rilievo dell'esistente.

Si richiama la perizia alle pagine 30, 31, 32 e 33, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

Bene n. 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cirié, sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n. 10/2000 (Pratica n. 180/99) del 24/01/2000 per ristrutturazione

con cambio destinazione da artigianale a commerciale, sistemazione di tettoia già condonata e sanatoria ai sensi art. 13 della Legge 47/85 s.m.i., in Cirié Foglio 2, Particelle 326 parte e 517.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 11576 del 15/05/2002 (Pratica 221/2002) per variante in corso d'opera alla concessione n. 10/2000 del 24/01/2000, in Cirié Foglio 2, Particelle 326/b e 517.

Sussistono difformità edilizie.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dagli accertamenti eseguiti è emersa una discordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, con una diversa suddivisione interna dei vari locali.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi, si denota una larghezza inferiore del manufatto, rispetto a quella desumibile dall'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (D.I.A. di variante) di circa 70 cm.

A sostegno del dormiente del tetto, sulla facciata aperta di accesso, non risulta il pilastro in muratura, ma bensì un tubolare in ferro scatolato del diametro di circa 15 cm, oltre ad altri due tubolari di pari diametro a sostegno della struttura portante in ferro del tetto medesimo.

Non è stata posta in essere la soletta interna, e nel prospetto verso la strada privata è presente una finestra non indicata in progetto.

Si richiama la perizia alle pagine 30, 31, 32, 33 e 34, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa, di cui è stato tenuto conto in fase di stima del bene.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare, nel vigente strumento urbanistico approvato con D.G.R. n. 20-4013 del 03/10/2016 e Seconda Variante Parziale al P.R.G. (febbraio 2021) Progetto Definitivo ai sensi del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., ricade per quel che risulta dalla cartografia dello strumento medesimo rilevata sul sito del Comune di Cirié, in area "TC2" (Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Si precisa che una striscia della larghezza media di metri lineari 3,20 a sud est dei mappali al Foglio 2, Mappali 326 e 517, che comprendono il compendio esecutato, a confine con il mappale 1022, è occupata da una strada privata a uso anche di terzi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dal fascicolo non risulta che l'immobile oggetto di esecuzione sia dotato del certificato energetico degli immobili / APE.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

In difformità rispetto a quanto indicato in perizia, si precisa quanto segue.

L'appartamento deve ritenersi libero ai fini della vendita: il Giudice dell'Esecuzione ne ha ordinato la liberazione, a cura del custode giudiziario, ritenendo il contratto di locazione non opponibile alla procedura, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Il negozio, invece, risulta occupato, in forza di contratto di locazione commerciale del 01/07/2008, opponibile all'esecuzione, rinnovatosi di ulteriori 6 anni sino alla data del 30/06/2032, per un valore di euro 14.400,00= annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cirié in data 29/07/2008 al n. 3105 Serie 3.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 199.136,00= (Euro centonovantanovemilacentotrentasei/00);
- 2) Offerta minima: Euro 149.352,00= (Euro centoquarantanovemilatrecentocinquantadue/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00= (Euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **24 novembre 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **25 novembre 2026 ore 10.30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 23 E 02008 30545 000107346177 intestato a "ESEC.IMM.RE 118/2024 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: **27 novembre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **30 novembre 2026 ore 10.30.**

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Donatella Rista (telefono 0125/63.59.36).

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica

certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero 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 a “ESEC.IMM.RE 118/2024 TRIB DI IVREA”, presso Unicredit S.p.A., le cui

coordinate IBAN sono: IT 23 E 02008 30545 000107346177. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 25 novembre 2026 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 27 novembre 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 provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 30 novembre 2026 ore 10.30.

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 118/2024 TRIB DI IVREA" e consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

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

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

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

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

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

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 118/2024 TRIB DI IVREA" e 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

È delegato custode l'avvocato Donatella Rista. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode, presso il proprio studio, in Ivrea (TO), Corso Massimo d'Azeglio n. 45, Telefono: 0125/635936 o il SERVIZIO CUSTODIE, in Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127 (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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

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

ooOoo

DISPONE

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

Ivrea, lì 31 luglio 2026

Il professionista delegato

avvocato Donatella Rista