

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

I AVVISO DI VENDITA

VENDETTA TELEMATICA ASINCRONA

Viste le circolari del Tribunale di Ivrea del 09-11/03/2020, 20/03/2020 e successive,
vista la circolare prot. 1334/2015 del Tribunale di Ivrea del 17/09/2015,
vista l'ordinanza di delega del 11/04/2025.

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 172/2023 l'Avv. Antonio SCONZA, delegato dal
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania FROJO con ordinanza di delega del 11/04/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

LOTTO 1

Lotto 1 nel Comune di **RIVAROLO CANAVESE (TO)**:

- **Bene 1: AUTORIMESSA ubicata in Corso Re Arduino n. 86**, trattasi di box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese; identificato al Foglio 25, Particella 475, Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq, Rendita € 113,62.

LOTTO 2

Lotto 2 nel Comune di **RIVAROLO CANAVESE (TO)**:

- **Bene 2: AUTORIMESSA DOPPIA ubicata in Corso Re Arduino n. 86**, trattasi di box auto doppio in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese; identificato al Foglio 25, Particella 475, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 39 mq, Rendita € 201,42.

LOTTO 3

Lotto 3 nel Comune di **RIVAROLO CANAVESE (TO)**:

- **Bene 3: AUTORIMESSA ubicata in Corso Re Arduino n. 86**, trattasi di box auto in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese; identificato al Foglio 25, Particella 475, Subalterno 44, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 20 mq, Rendita € 103,29.

LOTTO 4

Lotto 4 nel Comune di **RIVAROLO CANAVESE (TO)**:

- **Bene 4: DEPOSITO ubicato in Corso Re Arduino n. 86**, trattasi di locale ad uso deposito in autorimessa collettiva sito al piano interrato del Condominio di Corso Re Arduino n. 86, Rivarolo Canavese; identificato al Foglio 25, Particella 475, Subalterno 48, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 23 mq, Rendita € 40,39.

Gli immobili risultano liberi.

Gli immobili in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compreso ogni uso, accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente. I beni risultano costituiti nel Condominio Le Esperidi e a ogni unità immobiliare spettano quote millesimali di comproprietà per come indicate nelle Tabelle allegate al Regolamento di Condominio.

Non parrebbero deliberate spese straordinarie.

In particolare:

LOTTO 1

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 51,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 59,95, di cui € 8,43 relative all'esercizio dell'anno 2021.

LOTTO 2

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 88,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 197,15, di cui € 109,28 relative all'esercizio dell'anno 2021.

LOTTO 3

Le spese medie di gestione dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 48,00 annui.

Per quanto riguarda le spese non pagate, per l'esercizio 2022 ammontano ad € 45,66, mentre per l'esercizio dell'anno 2021 risultava un saldo attivo di € 2,13.

LOTTO 4

L'immobile in oggetto non risulta indicato nelle tabelle relative alle spese condominiali fornite dall'Amministratore. Si presume pertanto che il locale non sia soggetto al pagamento di spese condominiali.

I dati dovranno essere aggiornati alla luce della successiva approvazione di Bilanci Consuntivi e Preventivi, sempre tenendo a mente il disposto dell'art. 63 Comma IV disp. att. c.c., a mente del quale *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 22 febbraio 2011, Rep. N° 221642/18899, trascrizione del 25 marzo 2011 al Reg. Gen. N° 12256, Reg. Part. N° 7831, per il diritto di proprietà dell'intero; vi è continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Il complesso condominiale è stato realizzato in attuazione di un PEC convenzionato con il Comune di Rivarolo Canavese. Nello specifico, il PEC era stato approvato in via definitiva con deliberazione n. 58 del 30/09/1996.

A seguire, tra il Comune di Rivarolo Canavese e la Società OMISSIS, allora proprietaria delle aree, era stata stipulata una Convenzione edilizia a rogito Notaio Paolo Bonomo, rep. 21507/8343 del 06/07/1998. Per quanto riguarda i fabbricati da edificare, nella suddetta Convenzione era prevista la realizzazione di n. 2 edifici plurifamiliari e n. 4 costruzioni unifamiliari.

In data 21/07/2000, con deliberazione n. 56 il Consiglio Comunale approvava la Variante al PEC e pertanto veniva stipulata una nuova Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cordero di Montezemolo rep. 32639/1053 del 18/09/2000.

Con la modifica della Convenzione veniva tra l'altro variato il numero delle unità immobiliari in progetto, mantenendo le n. 2 palazzine plurifamiliari e portando a n. 2 gli edifici unifamiliari.

La costruzione dei due edifici plurifamiliari veniva articolata in due lotti: Lotto A relativo alla palazzina posta sul lato nord, Lotto B relativo alla palazzina lato ovest.

La costruzione del Lotto A è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 264/2000, rilasciata in data 08/11/2001, mentre per il Lotto B è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 263/2000 del 08/11/2001.

Successivamente sono stati concessi i Permessi di costruire in variante n. 78/2003 del 17/02/2004 e n. 80/2003 del 17/02/2004.

Riguardo le suddette varianti il CTU fa rilevare quanto segue.

Il permesso di costruire n. 78/2003 reca la dicitura "Variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 264/2000" (che come sopra detto, era riferita alla costruzione del Lotto A); anche nei testalini delle tavole progettuali è indicata "Variante a Concessione Edilizia n. 264".

Tuttavia negli elaborati grafici è rappresentato il fabbricato di cui al Lotto B.

Allo stesso modo, il permesso di costruire n. 80/2003 indica "variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 263/2000" (quest'ultima relativa al Lotto B), mentre le tavole progettuali rappresentano l'edificio costituente il Lotto A.

A parere del CTU si è trattato di un mero scambio del numero delle pratiche originarie al momento della predisposizione delle tavole di variante, tuttavia vi è discrepanza tra i titoli edilizi ed i fabbricati rappresentati nelle tavole progettuali.

Il CTU ha provveduto ad informare dell'errore l'Ufficio Tecnico Comunale.

Infine è stata presentata la DIA n. 207/05, prot. 10868 del 26/07/2005, relativa a spostamento di tramezzi interni.

Per quanto concerne l'agibilità, la società committente ha presentato domanda in data 23/12/2004, seguita da integrazioni documentali in data 07/03/2005 e 30/10/2006. Il Comune di Rivarolo pertanto considera l'agibilità concessa per silenzio assenso.

Normativa urbanistica

I fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione insistono su un'area indicata come "RP45" nel PRG vigente del Comune di Rivarolo Canavese.

Si tratta di "Aree urbanizzate o in corso di completamento (individuate come zone B ex articolo 2 del DM 1444/1968), secondo le previsioni dei PRGC, attuate con piani esecutivi o permessi convenzionati". Per la trattazione dettagliata si rimanda all'Art. 87 delle Norme di Attuazione del PRG.

Per quanto riguarda le classi di pericolosità idraulico-geologica, l'area in oggetto ricade nella Classe I (Zone con condizioni di pericolosità geomorfologica nulla).

Conformità catastale

LOTTO 1 - Bene 1

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 25

(cat. C/6, classe 3, rendita € 113,62) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a OMISSIS.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2 – Bene 2

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 26 (cat. C/6, classe 3, rendita € 201,42) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a OMISSIS.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati costruiti i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 3 – Bene 3

L'unità immobiliare attualmente censita al catasto Fabbricati di Rivarolo Canavese, fg. 25, part. 475 sub 44 (cat. C/6, classe 3, rendita € 103,29) è stata costituita in data 06/04/2004 (pratica n.

TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi il bene risulta correttamente intestato alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestato a OMISSIS.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 4 – Bene 4

L'attuale immobile censito al catasto Fabbricati di Rivarolo canavese, fg. 25, part. 475 sub 48 (cat. C/2, classe 2, rendita € 40,39) è stato costituito in data 06/04/2004 (pratica n. TO0187575 in atti dal 06/04/2004 - Costituzione n. 2090.1/2004).

Dal 22/02/2011 ad oggi l'unità immobiliare risulta correttamente intestata alla Società esecutata, mentre in precedenza era intestata a OMISSIS.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, l'attuale particella 475 del fg. 25 - sulla quale sono stati edificati i fabbricati - deriva da Tipo mappale del 02/09/2003, Pratica n. 750074, in atti dal 02/09/2003 (n. 11865.2/2003) con cui sono stati soppressi/variati i precedenti mappali 471, 468, 211, 476, 469 e 472 del fg. 25.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si evidenzia tuttavia un errore nella visura catastale, in quanto l'immobile è ubicato al piano interrato ma sul documento è indicato il secondo piano. Di conseguenza anche nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione è stato riportato il piano errato.

Per rettificare l'errore occorrerà presentare una variazione catastale, con un costo stimato in € 400,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa rilevare che il Certificato energetico non è previsto per gli immobili destinati a autorimessa/deposito.

Servitù, censo, livello e usi civici

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Della situazione edilizia e catastale è stato tenuto conto nella determinazione del valore della base d'asta, nella CTU a firma dell'Arch. D'Agostino, che qui si intende richiamata integralmente e facente parte del presente avviso.

**

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano attualmente, comprensivi di accessori e pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti dati catastali.

La vendita è a corpo e non a misura. **Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, **oneri di qualsiasi genere** – ivi compresi, ad esempio, quelli **urbanistici** ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali**

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 5° comma e n. 40 6° comma della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La perizia è consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.astalegale.net, www.portaleaste.com.

La vendita **TELEMATICA SENZA INCANTO** sull'immobile predetto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **LOTTO 1 prezzo base: € 11.250,00; offerta minima € 8.437,50; aumento minimo in caso di gara: € 250,00.**
- 2) **LOTTO 2 prezzo base: € 19.800,00; offerta minima € 14.850,00; aumento minimo in caso di gara: € 500,00.**
- 3) **LOTTO 3 prezzo base: € 9.450,00; offerta minima € 7.087,50; aumento minimo in caso di gara: € 250,00.**
- 4) **LOTTO 4 prezzo base: € 5.000,00; offerta minima € 3.750,00; aumento minimo in caso di gara: € 250,00.**

- 5) termine ultimo per la presentazione delle offerte e per l'effettivo accredito della cauzione: **4 maggio 2026 ore 12,30.**
- 6) udienza telematica di apertura delle buste ed eventuale inizio della gara: **5 maggio 2026 ore 9,30.**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

salvo quanto meglio descritto sull'OFFERTA TELEMATICA

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA: Per ciascun Lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'offerta minima, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e recapito telefonico dell'offerente, indirizzo *email* ed elezione di domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria). Nell'ipotesi di persona coniugata, questi deve indicare il regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali

per l'acquisto della prima casa (agevolazioni che potranno essere richieste entro il momento del trasferimento).

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

SOCIETA' ED ALTRI ENTI: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, ed entro l'udienza dovrà essere prodotta copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente.

PARTECIPAZIONE DI MINORI: in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

PARTECIPAZIONE TRAMITE MANDATARIO SPECIALE: non è possibile fare l'offerta in busta telematica mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

OFFERTA TELEMATICA

(N.B. AD OGNI LOTTO CORRISPONDE UNA SINGOLA OFFERTA)

- l'offerta, previa registrazione sul Portale, deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita;
- all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; non

saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 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. b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

COORDINATE IBAN DELLA PROCEDURA

Conto corrente intestato a "ES. IMM.RE NR. 172/2023 TRIB. IVREA AVV. SCONZA ANTONIO"

IT 16 F 02008 30300 000107330495

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La ricezione delle offerte in busta telematica e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO) con le seguenti modalità: la cauzione pari al 10% dell'offerta dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il 04/05/2026 ore 12,30. L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, Ivrea (TO).

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza 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.

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere accompagnata da cauzione accreditata sul conto della procedura e depositata entro il **4 maggio 2026** secondo le modalità meglio descritte *supra*. All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 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, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso che pervengano offerte plurime al 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. In ogni caso, ove siano state presentate 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 verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

IN CASO DI GARA tra gli offerenti essa avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

Le condizioni della gara (prezzo base, modalità, aumenti minimi) verranno comunque indicate dal Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'offerente).

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).

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo del prezzo dev'essere versato nei termini di cui sopra e nelle modalità indicate in avviso.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 Decreto Legislativo 1 settembre 1993 numero 385, profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, interessi e spese. Con avvertimento che se non provvede nel termine di cui sopra sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti con contestuale deposito della quietanza di pagamento.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere comunicato all'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione a mezzo *email* e/o previo contatto telefonico.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, così come in caso di mancata presentazione della dichiarazione ex art. 585 Comma IV c.p.c. ("Dichiarazione Antiriciclaggio"), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario (risultano in particolare a. Ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 il 11/05/2023 Reg. gen. 20206 - Reg. part. 2944,, con capitale garantito di € 2.296,63; b. Pignoramento Immobiliare trascritto a Torino 2 il 07/09/2023 Reg. gen. 37187 - Reg. part. 28387. Il costo di cancellazione per ciascun

pignoramento è pari a € 294,00; per ciascuna ipoteca il costo ammonta a € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del minor importo tra prezzo di aggiudicazione e capitale garantito; si segnala inoltre l'ipoteca iscritta a Torino 2 in data 12/09/2002, RG. 37968/R.P. 7183, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (dante causa dell'attuale Società esecutata). Detta ipoteca, non cancellata, non risulta tuttavia rinnovata alla scadenza del ventennio). **NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo di solito 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 indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al Custode.

CUSTODIA

Il custode è l'Avv. Antonio Sconza (antonio.sconza@outlook.it; **tel. 339.1266741**), cui gli interessati possono rivolgersi, per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita. Resta inteso che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ed inserito sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.reteaste.tv e unitamente all'avviso integrale e alla perizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte. Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato (mediante il "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità" Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) e a spese del creditore procedente.

Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte verrà altresì

eseguita la pubblicità sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

DISPONE

La comparizione telematica delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Maggiori informazioni al numero 0125.282417 o all'indirizzo email antonio.sconza@outlook.it.

È altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

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

Ivrea, 24 febbraio 2026

Avv. Antonio Sconza

