

**Studio Legale**  
**Avvocato Nicole Peretti**

10015 Ivrea (To) – Via Siccardi n. 6  
Tel./Fax 0125/ 425673; cell. 347/ 9270567;  
e-mail: nicoleperetti@virgilio.it



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

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e.n. 188/2024**, il professionista delegato, avvocato Nicole Peretti, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Augusto SALUSTRI, con Ordinanza di delega in data 30.05.2025



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

dei seguenti immobili e precisamente:

**LOTTO UNICO**

in PIENA PROPRIETA': nel **Comune di FOGLIZZO (To), Via Umberto Primo n. 21.**

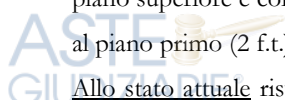
fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto collegati da scala esterna, con annessa area cortilizia:



Catastalmente risulta ancora costituito dal Piano Terreno e Piano 1° collegati tra loro da scala esterna con annessa area cortilizia, così composto:

al piano terreno (1 f.t.): ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio esterno nel sottoscala, scala esterna di accesso al piano superiore e cortile;

al piano primo (2 f.t.) due camere e balcone disposto sui fronti ovest e sud.



Allo stato attuale risulta invece costituito dal Piano Terreno e Piano primo collegati tra loro sia tramite scala esterna che da scala interna la quale raggiunge anche il Piano 2 composto di:

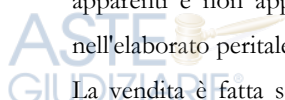
-al piano terreno (1 f.t.): soggiorno con scala di accesso ai piani superiori, cucina, bagno, ripostiglio interno ed esterno nel sottoscala, scala esterna e cortile;

al piano primo (2 f.t.): un locale con scala di accesso al Piano secondo, una camera con bagno e balcone disposto sui fronti ovest e sud;



al piano secondo (3 f.t.): un ampio locale e bagno, con la precisazione che il bagno andrà smantellato e che detti locali potranno essere solo adibiti a deposito.

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

Il cespite confina con: via Umberto Primo, vicolo Verga, mappale n. 145, vicolo privato, tutti del F.6.

DATI CATASTALI

Il tutto risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foglizzo (To), Via Umberto Primo, n. 21:

-Fig. 6, Part. 141, piano T-1, cat. A/4, Cl. 1, Cons. 5,0 r.c. € 209,17;

Mappale terreno correlato: al C.T. Foglio 6 mapp. 141, ente urbano are 00,69.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari risultano pervenute all' esecutato in forza di Decreto di Trasferimento datato 01.07.2009 rep. 1271/2004 Tribunale di Torino debitamente registrato e trascritto ai nn. 21.07.2009 ai nn. 33507/21702.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E PATTI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il perito estimatore ha reperito una vecchia planimetria risalente all'anno 1889, nella quale il fabbricato *de quo* era già presente nella sua consistenza originaria, ciò ai fini di determinare, per quanto possibile, lo stato legittimo del bene, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Dagli accertamenti espletati e dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo (TO), si è riscontrato che risultano sussistere le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza Edilizia del 20/07/1968 per "Ricostruzione del tetto, del solaio interno e del rifacimento della facciata del fabbricato";
- 2) Autorizzazione n. 32/85 del 28/10/1985 per "Rifacimento di parte del balcone prospiciente la via Umberto I";
- 3) Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 18/S (o 18/5) del 27/06/1991 per "Ampliamento fabbricato, trasformazione sottoscala, chiusura finestra";
- 4) Autorizzazione n. 32/97 del 15/04/1997 per "Trasformazione di recinzione e finestra in porta-finestra";
- 5) Comunicazione di inizio lavori (CIL) Pratica prot. n. 375 del 18/01/2012 per "Creazione di servizio igienico al piano primo"; tale pratica veniva sospesa in attesa di varie integrazioni richieste da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, mai presentate. Dato il lungo lasso di tempo intercorso la pratica è da considerarsi priva di efficacia.

Dal confronto tra la documentazione comunale reperita e lo stato di fatto attuale dell'immobile emergono varie difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti. Vi sono in via generale alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc...

Il bene tuttavia è di antica costruzione e molte di tali differenze sono semplicemente dovute al diverso metodo di rilevamento metrico, di strumentazione utilizzata, ed al diverso grado di precisione che veniva un tempo richiesto per la redazione degli elaborati grafici.

Rispetto alla prima pratica reperita, del 1968, il tetto del fabbricato risulta variato, in quanto in particolare sul fronte strada è stato alzato di circa 120 cm all'imposta, con modifica anche della pendenza e con gli sporti maggiorati, in particolare quello sul lato sud; il cornicione in c.a. non è stato realizzato; mancano inoltre due setti di murature o pilastri che erano presenti al P.T e al P.1° ed i locali presentano tramezzature diverse. Il Tecnico comunale riferisce che per tali interventi, già all'epoca sarebbe stato necessario presentare variante in quanto era prevista nel Regolamento comunale dell'anno 1962.

Rispetto alla seconda pratica del 1985 non si rilevano particolari difformità.

Rispetto alla terza pratica, ovvero il condono edilizio, emergono differenze nella lunghezza dello sporto del tettuccio di copertura del nuovo ampliamento nonché nel materiale dello stesso che indicano che ci sia stato un successivo rifacimento, che non risulta mai essere stato autorizzato. Inoltre si segnala anche la posizione attuale difforme della porticina posta sulla via di accesso alla corte e che il muro di recinzione era raffigurato ad angolo retto anziché arrotondato come all'attualità, opere quindi realizzate successivamente senza autorizzazione.

Rispetto all'ulteriore pratica edilizia del '97, non è stata realizzata la modifica alla recinzione autorizzata che prevedeva la realizzazione di un muretto basso ed è stato mantenuto il muro pieno ed alto, ancora esistente allo stato attuale.

Il perito estimatore non ha preso a riferimento la situazione raffigurata nella CIL del 2012 in quanto priva di efficacia.

Vi sono altre difformità presuntivamente successive al 18/01/2012, data di presentazione della CIL inefficace. Principalmente esse consistono nella diversa distribuzione interna generale dei locali; al P.T. è stato demolito il locale ingresso accorpendolo nella camera (soggiorno), è stata riaperta la finestra posta sul lato nord; è stata creata la già citata scala interna in c.a. di collegamento tra tutti i piani (dal P.T. al P.2°); è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala interno; la scala al P.T. è stata realizzata in adiacenza alla porta posta verso nord che, per tale motivazione, non può essere usata a tale scopo, in quanto non è più possibile aprirla ed accedere al locale e funge solo da finestra; la scala al P.1° conduce ad un locale che a causa delle dimensioni ridotte non è più utilizzabile come camera ma piuttosto come disimpegno, sono presenti pilastri di forma circolare al P.T. e P.1°; il servizio igienico al P.1° parrebbe essere stato già presente nel 2009 quando il bene è stato acquisito dall'esecutato in quanto compare nella descrizione dell'atto di trasferimento; la piccola finestra ricavata nel bagno al P.1° (non presente nella P. Edilizia del 1997), non pare collocata perfettamente alla distanza minima richiesta dal confine (cm 75); la camera non risulta correttamente disimpegnata in quanto manca la porta dell'antibagno; il bagno andrà verificato rispetto alla legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come le scale di accesso; al P.2° è stato ricavato un ampio locale con un servizio igienico posto nella porzione a sud; la finestra del P.2° posta sul lato sud è stata alzata rispetto alla posizione precedente. Alcune opere non sono sanabili: non è sanabile l'eventuale cambio d'uso abitativo del P.2°, a causa delle altezze esigue; pertanto anche il servizio igienico dovrà essere smantellato ed il tutto adibito a deposito; la copertura del tettuccio in tegole piane marsigliesi non è consentita e queste ultime dovranno essere sostituite con tegole curve; un ulteriore tettuccio in ondulina ed ammalorato, addossato al muro di recinzione dovrà essere rimosso; andrà inoltre valutato come potere raggiungere la distanza adeguata dal confine, della piccola apertura al P.1°. Le altre opere parrebbero sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022, con pratica edilizia in sanatoria, anche di tipo strutturale (modifica solai, creazione scale, pilastri, ecc...).

Il perito estimatore ha precisato come non si possa escludere la presenza di ulteriori difformità, comportanti sanatoria, e la valutazione circa la possibilità di adeguamenti alle varie normative in particolare per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche. Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile, compiendo tutte le verifiche, sovrapposizione tra i vari elaborati redatti in epoche diverse, computi, valutazioni, indagini, ecc... del caso, e sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico

e di eventuali altri enti preposti. Si consideri pertanto che nell'abbattimento del valore di stima il perito estimatore ha tenuto conto e così ricompreso il deprezzamento a ciò conseguente.

#### CERIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile, APE, né certificazione impianti.

#### SERVITU', CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il perito estimatore ha precisato che sulla scorta degli accertamenti effettuati il cespite non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il cespite risulta libero. La piccola area esterna versa in stato di abbandono. Le chiavi sono nella disponibilità della Custodia.

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

\*\*\*

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, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese alla regolarizzazione delle irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni).

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

oo0oo

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 41.728,00;**
- 2) Offerta minima: **Euro 31.296,00;**
- 3) Aumenti caso di gara: **Euro 1.000,00**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **5 ottobre 2026, ore 12,00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **6 ottobre 2026, ore 10,00;**
- 6) IBAN cc. per deposito cauzione: IT22B0503430541000000010107 – Esecuzione Immobiliare 188-2024 in essere su Banco Bpm S.p.a;
- 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: **8 ottobre 2026 alle ore 13.00** del secondo giorno successivo al giorno di inizio della gara (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: il giorno 12 giugno 2026 (giorno successivo a quello in cui la gara è terminata).

oo0oo

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.

ASTE GIUDIZIARIE® oo0oo

ASTE GIUDIZIARIE®

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili il regime assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Nicole Peretti mediante contatto telefonico al numero 347.9279567 e/o via e-mail: [nicoleperetti@virgilio.it](mailto:nicoleperetti@virgilio.it).

**CHI PUO' PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione 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 lo studio legale dell'avvocato Nicole Peretti sito in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, come da provvedimento autorizzativo emesso dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, in data 11 giugno 2025.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite 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 rinvio 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 12.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o 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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

### Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **"Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 188-2024"** le cui coordinate IBAN sono: IT22B050343054100000010107.

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 aggiudicati, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, 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.

Negli orari di Apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

#### **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 **6 ottobre 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 8 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 9 ottobre 2026.

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 di aggiudicazione 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 "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 188-2024" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

**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), **il tutto con espreso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicatario e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

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'nt. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo di acquisto, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione e/o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato 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, 11. 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 Digs. 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 "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 188-2024" consegnato presso lo studio della professionista delegata.

**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.abiit](http://www.abiit) (sotto la finestra "Aste Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, con sede in Torino, Strada Settimo Torinese, n. 399/15, c.f. VGNLNZ67P02L219E, (tel. 011.48.28.22 – e.mail [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@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.

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 (come unico annuncio autorizzato dal Tribunale) 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.subito.it**, **www.casa.it** e [www.idcalista.it](http://www.idcalista.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti Internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.tribunale.ivrea.it**, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

oo0oo

#### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio legale dell'avvocato Nicole Peretti in Ivrea (To), Via Siccardi, n. 6, 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, 9 giugno 2026

Il professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione

(Avvocato Nicole Peretti)