

Studio Legale
Avvocato Daria Moscatelli

10122 Corso Principe Oddone 12 Torino
Tel./Fax 011/ 47.32.105; cell. 349/357.98.44;
e-mail: dariamoscattelli@gmail.com
pec: dariamoscattelli@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e.n. 236/2023** cui è stata **riunita** – con Decreto del Giudice dell'Esecuzione - la procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.g.e.n. n. 187/2024**, il professionista delegato, avvocato Daria Moscatelli, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Augusto Salustri, con Ordinanza di delega in data 14.03.2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO UNO

in PIENA PROPRIETA': nel **Comune di Valperga (To) - via Mazzini 21**, fabbricato ad uso civile abitazione a tre piani f.t. e uno interrato, con accesso pedonale e carraio dalla via Mazzini attraverso area cortilizia comune, composto da:

- al piano interrato: n. 5 cantine;
- al piano terreno: locale deposito, due camere accessibili con scaletta esterna e balcone, e camera, cucina e servizi; al medesimo piano, n. 3 vani e un locale servizio allo stato "grezzo", collegati al piano terreno con scala interna;
- al piano primo: cucina, soggiorno, locale servizi e balcone che risulta collegato al piano superiore con scala interna;
- al piano secondo: due camere, locale servizi e balcone, collegati da scala interna al piano inferiore;

COERENZE: a nord, con via Peradotto; a est con particella n. 188 del Fg. 7; a sud con part. 561 del Fg. 7; a ovest con part. 184 del Fg. 7.

DATI CATASTALI

Il tutto risulta identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di VALPERGA (To), Via Mazzini n.. 21:

- Fg. 7, Part. 1280, Sub. 6, Categoria A/3, cl. 1, cons. vani 13, sup. cat. tot. 440 mq, r.c. € 503,55 P. S1-T-1-2;

PARTI COMUNI

Il fabbricato accede da via Mazzini attraverso corte comune individuata come b.c.n.c. dal Fg. 7 n. 1280 sub. 5 con altre u.i.u oggetto del procedimento di espropriazione.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare risulta pervenuta agli esecutati, ciascuno per il proprio diritto, per atto a rogito notaio Vincenzo Bruno del 17.6.2005 rep. 113963 racc. 42972, trascritto in data 08.07.2005, ai nn. 5948/4459.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E PATTI

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

L'immobile risulta regolare per la legge 47/1985.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valperga il perito estimatore, Geom. Paola Daniele, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 40/92 del 05.06.1992 per sistemazione fabbricato e adeguamento igienico- sanitario;

- Proroga di Concessione n. 2/96 del 27.02.1996;

DIA n. 302 del 16.01.2006 per manutenzione straordinaria.

Come evidenziato dal perito estimatore nell'elaborato peritale vi sono difformità sostanziali sia al piano terreno che primo, che qui sommariamente si riassumono in: mancata chiusura di tre locali cantina; mancata demolizione di scaletta di accesso esterna; chiusura di una porta verso interno, realizzazione di un locale servizi; manca un antibagno e un bagno, mentre un locale wc non è stato demolito. Vi sono difformità anche nelle aperture esterne. Vi sono difformità catastali e il tutto dovrà essere sanato e aggiornato, con costi e pratiche edilizie e catastali meglio descritte in perizia, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

Il CTU ha altresì segnalato la mancanza della certificazione impianti.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nell'elaborato peritale l'APE viene dichiarato mancante.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano parzialmente occupati da terzi con titolo non opponibile. Il Giudice dell'Esecuzione ha consentito la prosecuzione dell'occupazione dietro stipula di contratto di locazione condizionato risolutivamente all'aggiudicazione. Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

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

LOTTO DUE

in PIENA PROPRIETÀ: nel **Comune di Valperga (To) - via Mazzini 21**, fabbricato di civile abitazione a due piani f.t. con accesso pedonale e carraio dalla via Mazzini, attraverso area cortilizia comune e altro cancello posto a sud, composto da:

- al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, bagno e loggia, collegati al piano superiore con scala interna;

- al piano primo: due camere e servizi, collegato al piano inferiore con scala interna;
- al piano terreno: un locale ad uso autorimessa, con accesso da via Mazzini attraverso cortile comune;
- n. due terreni edificabili, di cui uno adibito ad orto.

COERENZE:

fabbricato civile: a nord, con part. 1280 del Fig. 7; a est con particelle n. 187 e 188 del Fig. 7; a sud con part. 186 del Fig. 7; a ovest con part. 1280 del Fig. 7 e la via Mazzini;

basso fabbricato ad uso autorimessa: a nord e ovest con area cortilizia comune distinta al Fig. 7 n. 1280 sub. 5; a est e sud con particella 188 del Fig. 7;

terreno n. 186: a nord, con part. 561 del Fig. 7; a est con particella n. 187 del Fig. 7; a sud con part. 94 del Fig. 7; a ovest con la via Mazzini;

terreno n. 187: a nord, con part. 188 del Fig. 7; a est con particella n. 191 del Fig. 7; a sud la via Mazzini; a ovest con le particelle n. 94-186 e 561 del Fig. 7.

DATI CATASTALI

Comune di VALPERGA (To), Via Mazzini n. 21:

- NCEU Fig. 7, Part. 1280, Sub. 7, Categoria A/3, cl. 1, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 118 mq, r.c. € 174,30 P. T-1;
- NCEU Fig. 7, Part. 1280, Sub. 4, Categoria C/6, cl. 2, cons. 26 mq, r.c. € 107,42 P. T;
- C.T. Fig. 7, Part. 186 sup. are 01 ca 15, seminativo arborato, r.d. € 0,98 r.a. € 0,89;
- C.T. Fig. 7, Part. 187 sup. are 02 ca 27, seminativo arborato, r.d. € 1,93 r.a. € 1,76;

PARTI COMUNI

I fabbricati accedono da via Mazzini attraverso corte comune individuata come b.c.n.c. dal Fig. 7 n. 1280 sub. 5.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari risultano pervenute agli esecutati, ciascuno per il proprio diritto, per atto a rogito notaio Vincenzo Bruno del 17.6.2005 rep. 113963 racc. 42972, trascritto in data 08.07.2005, ai nn. 5948/4459.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE E PATTI

VILLETTA: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta regolare per la legge 47/1985. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valperga il perito estimatore, Geom. Paola Daniele, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 39/92 del 04.06.1992 per sistemazione fabbricato e adeguamento igienico- sanitario;
- Concessione Edilizia n. 102/92 del 24.9.1992 per realizzazione loggia aperta non coperta;
- Concessione Edilizia in variante n. 74/93 del 16.2.1994.

Come evidenziato dal perito estimatore nell'elaborato peritale vi sono difformità sostanziali consistenti nel ricavo al piano terreno di locale servizi nel sottoscala, nel diverso posizionamento dei tramezzi interni e nella copertura della loggia. Tutto dovrà essere sanato ove possibile, oppure ridotto in pristino se non sanabile. Vi sono difformità catastali

e il tutto dovrà essere sanato e aggiornato, con costi e pratiche edilizie e catastali meglio descritte in perizia, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

Il CTU ha altresì segnalato la mancanza della certificazione impianti e dell'APE.

GARAGE: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta regolare per la legge 47/1985. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valperga il perito estimatore, Geom. Paola Daniele, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 15/98 del 29.04.1998 per realizzazione basso fabbricato uso autorimessa

Come evidenziato dal perito estimatore nell'elaborato peritale la pendenza della copertura è risultata con una pendenza minore di quella licenziata che può essere regolarizzata ovvero ricostruita come licenziata. Il tutto dovrà essere sanato e aggiornato, con costi e pratiche edilizie e catastali meglio descritte in perizia, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

TERRENI: non sono state rinvenute pratiche edilizie relative ad essi; sul mapp. 187 insiste una porzione di legnaia, che dovrà essere rimossa, nonché definita l'occupazione di porzione del terreno da parte del Condominio coerenziente con il posizionamento di area ecologica recintata. Occorrerà effettuare un frazionamento e successiva alienazione, ovvero ottenere la rimozione dell'area ecologica con spostamento della recinzione sull'esatta linea di confine.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE CONDOMINIALI

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nell'elaborato peritale l'APE viene dichiarato mancante.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati da terzi con titolo non opponibile.

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

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

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.

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) **LOTTO UNO:** prezzo base **Euro 112.800,00=** (Euro centododicimilaottocento/00) con offerta minima: **Euro 84.600,00** (ottantaquattromilaseicento/00) aum. Minimo **Euro 2.000,00** (duemila/00);
- 2) **LOTTO DUE:** prezzo base **Euro 82.800,00=** (Euro ottantaduemilaottocento/00) con offerta minima: **Euro 62.100,00** (sessantaduemilacento/00) aum. Minimo **Euro 1.500,00** (millecinquecento/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **02 febbraio 2026, ore 12,30;**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **03 febbraio 2026, ore 10,30;**

6) IBAN cc. per deposito cauzione: : IT73M0569601000000080100X86 – Esecuzione Immobiliare 236-2023 in essere su Bps S.p.a;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **05 febbraio 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 06 febbraio 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.

oo0oo

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 Daria Moscatelli mediante contatto telefonico al numero 349.357.98.44 e/o via e-mail: dariamoscattelli@gmail.com.

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 pluri-soggettive: 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 sito in Ivrea, via Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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@giustiziacerit.it**. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita 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 e 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.

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.

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 elettronica 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. 236-2023”** le cui coordinate IBAN sono: : IT73M0569601000000080100X86.

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 aggiudicatati, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri dementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 **03 febbraio 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 05 febbraio 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 **06 febbraio 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. 236-2023" 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).

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo 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 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 "Esecuzione Immobiliare R.g.e.n. 236-2023" 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 (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). 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 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 Casa.it e Idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, www.tribunaleivrea.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 il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (To), Via 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, 25 novembre 2025

Il professionista delegato
(avvocato Daria Moscatelli)