

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G. 4/2025****PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA****DEL 25.11.2025 ORE 10.30**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 4/2025, il professionista avvocato Marita Novaria, delegato dal G.E. dottoressa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 27-30/06/2025, dispone la vendita dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO N. 1

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuornè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, Villino con autorimesse, locali accessori e terreni contigui.

Il compendio immobiliare risulta così composto:

Villino indipendente libero su quattro lati, facente parte di una piccola borgata in area periferica rurale, a circa cinque chilometri da Cuornè, con area esterna pertinenziale esclusiva e completo di autorimesse e tettoia; sviluppato su tre livelli collegati da scala interna: al piano seminterrato, posti auto coperti, tettoia e locali accessori quali cantine, centrale termica, lavanderia, depositi; al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, stireria, due bagni, disimpegno, due camere e due balconi; al piano mansardato: disimpegno, due camere, bagno, terrazzino e sottotetto. A corredo della proprietà vi sono aree verdi a giardino/cortile, pertinenziali ed esclusive, attorno al fabbricato, completi di recinzione. Completano il lotto tre appezzamenti di terreno contigui in pendio a sud del villino. L'accesso alla proprietà è sia pedonale che carraio, tramite cancelli elettrificati affacciati su strada asfaltata sfociante sulla via pubblica (strada Cuornè-Frassinetto). Il compendio risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato collegato a caldaia alimentata da gasolio posta al piano seminterrato e collegato a radiatori in ghisa, oltre a stufa a pellet al piano terreno. L'impianto idrico-sanitario e quello elettrico sono sottotraccia. Le condizioni manutentive, secondo il perito, risultano mediocri, fatta eccezione per l'unità abitativa al piano terreno che presenta condizioni conservative discrete. Il fabbricato è occupato dall'esecutato (si veda pag.8).

COERENZE

Il compendio è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: mulattiera, strada carrabile di accesso, proprietà altra ditta (mapp.li 87-203-305-205) mulattiera;

DATI CATASTALI

I beni posti in vendita risultano così censiti:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA come segue: **Fg. 12 part. 84 sub. 1**, cat. A/7, Cl.2, cons. 8 vani, s.c. tot. 180 mq escluse aree scoperte 174 mq, rendita catastale Euro 1.384,10, Località Ronchi Inferiore Salto, piano 1; **Fg. 12 part. 84 sub. 2**, cat. A/7, Cl.2, cons. 4 vani, s.c. tot. 89 mq. escluse aree scoperte 84 mq, rendita catastale Euro 692,05, Località Ronchi Inferiore Salto, piano 2; **Fg. 12 part. 84 sub. 3**, cat. C/6, Cl.2, cons. 25 mq., s.c. 26 mq., rendita catastale Euro 127,82, Località Ronchi Inferiore Salto, piano T ; **Fg. 12 part. 84 sub. 4**, cat. C/6, Cl.2, cons. 26 mq., s.c. 19 mq., rendita catastale Euro 132,94, Località Ronchi Inferiore Salto, piano T ; **Fg. 12 part. 84 sub. 5**, cat. C/7, Cl.U, cons. 13 mq., s.c. 15 mq., rendita catastale Euro 7,39, Località Ronchi Inferiore Salto n.33, piano T ; mappali terreni correlati Fg. 12 part. 84. E' comune ai subalterni 1,2,3,4,5 il bene comune non censibile F. 12 part. 84 sub. 6 del Catasto Fabbricati classato quale B.C.N.C.
- Al Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA come segue: **Fg. 12 mapp. 83**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 3 are 59 ca, r.d. 1,21 r.a. 1,48; **Fg. 12 mapp. 86**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 6 are 15 ca, r.d. 2,06 r.a. 2,54; **Fg. 12 mapp. 204**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 2 are 66 ca, r.d. 0,89 r.a. 1,10.

LOTTO N. 2

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgnè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, Immobile collabente, in stato di completo abbandono. Manufatto in architettura tipica, elevato a tre piano f.t. , libero su tre lati, addossato ad altro fabbricato in capo a soggetti terzi, con piccolo terreno pertinenziale antistante. L'accesso alla proprietà avviene per via pedonale, tramite breve mulattiera a fondo sconnesso che si diparte dalla strada asfaltata sfociante sulla via pubblica che dà accesso anche ai beni del Lotto 1. Si evidenzia che il perito ha rilevato l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali pignorati (nr. 180-342 del Fg. 12, oggi ricompresi nel mapp. 485) sull'area cortilizia posta ad ovest del compendio immobiliare pignorato, come descritta nel rogito del 4.07.2001 Rep 98193/36546 trascritto presso la C.RRII di

Ivrea il 13.07.2001 ai nn. 6190/5056, nel quale si precisa che la servitù dovrà esercitarsi dalla limitrofa proprietà Fg. 12 mapp. N. 182.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: fabbricato contiguo proprietà altra ditta (mapp. 401), proprietà altra ditta (mapp.li 171-403-383).

DATI CATASTALI

I beni pignorati censiti al Fg. 12 mapp. 342 e 180 sono stati soppressi ed uniti nel mappale nr. 485 del C.T. cui corrisponde u.i. collabente censita al C.F. come Fg. 12 part. 485. I beni risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati / Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA: Catasto Terreni al F. 12 mapp. 485, ENTE URBANO, sup. 1 are 15 ca (mappale fabbricati correlato Fg. 12 part. 485); al Catasto Fabbricati al Fg. 12 part. 485, cat. F/2 (mappali correlati Fg. 12 part. 485). Il fabbricato è quindi censito come collabente (cat. F/2), con planimetria inesistente.

LOTTO N. 3

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgnè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, Immobile collabente, in stato di completo abbandono, su tre piani, libero su quattro lati. A corredo della proprietà trovasi area esterna in pendio, pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, priva di recinzione a chiusura. Completa il lotto un appezzamento di terreno boschivo in pendio contiguo sul lato sud-est del fabbricato, confinante anche con la strada consortile.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: strada consortile di accesso, proprietà altra ditta (mapp.li 254-255-256-114-112-111-6).

DATI CATASTALI

Il bene pignorato sorge su area identificata presso il Catasto terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg.13 mapp. 351 (ente urbano) e 110. I beni, originariamente censiti al Fg. 13 mapp. 251 – poi soppresso ed unito al mappale N. 351 del C.T. – risultano oggi censiti come segue:

- Al Catasto Fabbricati al Fg. 13 part. 351, cat. A/4, Cl.1, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 123 mq,

sup. cat. Tot. escl. Aree scoperte 119 mq, rendita 139,19 mq, via Monte Colombo Salto piano T-1 (mappali terreni correlati: Fr. 13 part. 351).

- Al Catasto Terreni: Precedenti identificativi: F. 12 mapp. 251 , u.i. soppressa ed unita al mapp. 351 Rif. Variazione del 05.09.2001 N. 1042; Odierni identificativi: Fg. 13 mapp. 351, Ente Urbano, sup. 6 are 25 ca (mappale fabbricati correlato: Fg. 13 part. 351); Fg. 13 mapp. 110, cat. BOSCO CEDUO, Cl.2, sup. 16 are 88 ca, e.d. 1,22 r.a. 0,44.

LOTTO N. 4

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgnè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, appezzamenti di terreno boschivi su pendio, vicini ma non contigui., privi di accesso carraio diretto.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: altra ditta su quattro lati (mapp.li 85-119-27-28-64) e proprietà altra ditta su quattro lati (mapp.li 121-395-13-22-120119).

DATI CATASTALI

Il bene pignorato sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 118-122 e risultano oggi censiti come segue: al Catasto Terreni al Foglio 9 mapp. 118, cat. BOSCO CEDUO, C. 3, sup. 3 are 30 ca, r.d. 0,26 r.a. 0,10; Fg. 9 mapp. 122, cat. BOSCO CEDUO, Cl.3, sup. 18 are 25 ca, r.d. 0,75 r.a. 0,28.

LOTTO N. 5

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgnè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, appezzamenti di terreno boschivi, in pendio, vicini ma non contigui, separati tra loro dalla strada di accesso alla Località Deiro Superiore. L'accesso ai terreni avviene dalla via pubblica che li separa.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: per il mappale nr. 196: proprietà altra ditta (mapp.li 287-320), strada comunale, proprietà altra ditta (mapp. 423); per il mappale 379: strada comunale, proprietà altra ditta (mapp. 392), strada comunale, proprietà altra ditta (mapp.li 197-194-378); per il mappale nr. 380: strada

comunclae, proprietà altra ditta (mapp. 393), altra strada secondaria, proprietà altra ditta (mapp. 381).

DATI CATASTALI

Il bene pignorato sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 18 mapp. 196, cat. BOSCO CEDUO, Cl.3, sup. 1 are 35 ca, r.d. 0,06 r.a. 0,02; al Fg. 18 mapp. 379, cat. BOSCO CEDUO, Cl.3, sup. 7 are 05 ca, r.d. 0,29 r.a. 0,11; al Fg. 18 mapp. 380, cat. BOSCO CEDUO, Cl.3, sup. 95 ca, r.d. 0,04 r.a. 0,01.

LOTTO N. 6

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Cuorgnè (TO), Località Ronchi Inferiore Salto, appezzamenti di terreno boschivi, in pendio, contigui, privi di accesso carraio diretto. I terreni si trovano su zona impervia con fitta vegetazione.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp.li 223-39-222-388-218-219-290-230-348-224).

DATI CATASTALI

I beni pignorati sorgono su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) ed oggi risultano così censiti: al Fg. 17 mapp. 220 cat. SEMIN. ARB., Cl.2, sup. 16 are, r.d. 5,78, r.a. 5,78; Fg. 17 mapp. 221 cat. SEMIN. ARB., Cl.2, sup. 4 are 02 ca, r.d. 1,56 r.a.. 1,81.

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.

Le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITA'

LOTTO N. 1

L'esperto ha rilevato i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia del 10.09.1976 n. 211/76 per fabbricato di civile abitazione; Concessione Edilizia del 25.01.1982 n. 18 per recinzione, rifacimento muro, serra, gioco bocce, vasca pesci, passaggio pedonale; Concessione Edilizia del 30.04.1982 n. 91 per chiusura parziale zona pilotis; Concessione Edilizia del 03.02.1999 n. 16/99 per sanatoria; Permesso di Costruire del 05.11.2005 n. 135/05 pratica N. 47/C per sanatoria tettoia e stenditoio. Dichiarazione di abitabilità del 14.01.1978 n. 233/U.T.

Il perito precisa che il compendio immobiliare pignorato sia sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- Piano seminterrato: 1) presenza di aperture rivolte verso l'intercapedine sul lato nord, non rappresentate nei titoli abilitativi; 2) minima diversa conformazione apertura su portico; 3) minime difformità sulla distribuzione interna dei locali;
- Piano Mansardato: 4) presenza di finestre da tetto non rappresentate nei titoli; 5) mancata realizzazione delle due botole di accesso al sottotetto dal terrazzino.

Salvo diverse valutazioni della Pubblica Amministrazione, le irregolarità di cui ai punti 1, 3 e 5 sono ritenute dal perito regolarizzabili tramite C.I.L.A. Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. con pagamento della sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, mentre quelle di cui ai punti 2 e 4, si ritiene potranno essere sanate ex art. 36 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. con oblazione ex art. 36 bis co.5 lett.b. prudenzialmente preventivata in euro 1.032,00. Gli onorari tecnico professionali per le regolarizzazioni suddette siano quantificabili in euro 5.000,00 oltre spese per i lavori. Il tutto per complessivi euro 7.100,00, oltre eventuali extracosti al momento non preventivabili.

Irregolarità catastali rilevate: censimento catastale del fabbricato in due unità immobiliari abitative, mentre trattasi di fatto di unica unità abitativa; mancata rappresentazione dello stenditoio antistante la tettoia al piano cortile; parziale errata rappresentazione della distribuzione planimetrica dei locali al piano seminterrato e delle destinazioni d'uso dei medesimi; al piano terreno minime difformità in ordine alla rappresentazione dell'angolo cottura; al piano

mansardato discrepanze nella rappresentazione planimetrica del sottotetto e dei relativi collegamenti ai locali abitativi. Vi è poi la mancata voltura dei beni in capo ai successori, fatta eccezione per il sub. 204 del Fg.12. Per quanto riguarda le pratiche catastali, occorrerà presentare un atto di aggiornamento catastale/sostituzione planimetria, i cui costi sono stimabili in euro 1.000,00 oltre diritti ed anticipazioni. Pertanto, complessivamente per il LOTTO 1 sono preventivabili Euro 8.100,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

LOTTO N. 2

Trattasi di edificio collabente, presumibilmente di costruzione anteriore all' 01.09.1967.

LOTTO N. 3

Trattasi di edificio collabente, presumibilmente di costruzione anteriore all' 01.09.1967. A parere dell'esperto, visto lo stato manutentivo dello stabile, il censimento dello stesso in categoria A/4 non è adeguato. Non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa ai fabbricati ricompresi nei lotti in parola. Considerata la tipologia di fabbricati, il perito ritiene che la loro costruzione sia antecedente all' 01.09.1967. Occorrerà procedere all'aggiornamento catastale i cui costi tecnico professionale sono stimabili in Euro 500,00 oltre diritti, anticipazioni ed eventuali sanzioni.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni pignorati facenti parte del Comune Censuario di Salto, secondo quanto riportato nel Certificato Di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cuornè in data 31.03.2025 sono così classificati: Fg. 12 Part. 83-84-86-204 Aree Agricole; Part. 485 Nuclei residenziali in Area Agricola; Fg. 13 Part. 351-110 Aree Agricole sottoposte a vincolo idrogeologico; Fg. 9 Mapp. 118-122 Aree Agricole sottoposte a vincolo idrogeologico; Fg. 17 Mapp. 220-221 Aree Agricole; Fg. 18 Mapp. 196-379-380 Aree Agricole sottoposte a vincolo idrogeologico, in fascia di rispetto delle strade.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Gli immobili non risultano soggetti a usi civici, né ad oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate il perito non ha rintracciato A.P.E. e/o A.Q.E. relativa ai beni pignorati.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il LOTTO N. 1 risulta occupato dall'esecutato il quale vi abita.

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.

Gli altri LOTTI devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

- 1) Prezzo base: Euro 178.700,00= (Euro centosettantottomilasettecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 134.025,00= (Euro centotrentaquattromilaventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00= (Euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13,00.

LOTTO 2

- 1) Prezzo base: Euro 9.000,00= (Euro novemila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 6.750,00= (Euro seimilasettecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 250,00= (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13.00.

LOTTO 3

- 1) Prezzo base: Euro 13.100,00= (Euro tredicimilacento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 9.825,00= (Euro novemilaottocentoventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 250,00= (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13.00.

LOTTO 4

- 1) Prezzo base: Euro 9.200,00= (Euro novemiladuecento/00);

- 2) Offerta minima: Euro 6.900,00= (Euro seimilanovecento/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 250,00= (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13.00.

LOTTO 5

- 1) Prezzo base: Euro 3.500,00= (Euro tremilacinquecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 2.625,00= (Euro duemilaseicentoventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 250,00= (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13.00.

LOTTO 6

- 1) Prezzo base: Euro 3.900,00= (Euro tremilanovecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 2.925,00= (Euro duemilanovecentoventicinque/00);

- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 250,00= (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24.11.2025 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara:
25 novembre 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT25N0200830450000107345913;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27.11.2025 ALLE ORE 13,00 (salvo autoestensione entro un massimo di 12 prolungamenti e quindi per un totale di tre ore);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28.11.2025 alle ore 13.00.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Marita Novaria (telefono 0124/629588).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

tesserino di codice fiscale.

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

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

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

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

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n 32 del 26.02.2015

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, previo conferimento di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura

del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

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

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

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

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

trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 4/2025 - TRIBUNALE DI IVREA, presso Unicredit, le cui coordinate IBAN sono: IT 25 N 02008 30450 000107345913. 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 causale: "Versamento cauzione Lotto N.". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

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

Pagamento del bollo

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

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

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 25.11.2025 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 27.11.2025 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo

base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 28.11.2025 ore 13.00.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione

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.

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

(antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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

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

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

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

L'aggiudicatario 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.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

immobiliari. Finanziamenti ai privati”) o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' Avv. Marita Novaria, telefono 0124/629588. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

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



qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 11.08.2025

Il professionista delegato

Avvocato Marita Novaria

