

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2024**, il professionista avv. Monica Morgando Vigna, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 16-17/06/2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA  
PER IL GIORNO 16 DICEMBRE 2025 ORE 10**

del seguente immobile e precisamente

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Strambino (TO), Corso Duca degli Abruzzi n. 7  
PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ**

Fabbricato residenziale in parte in corso di ristrutturazione ed in parte da ristrutturare, composto da due locali al piano terreno con annesso bagno, scala interna, tre locali chiusi con tettoia al primo piano e locale sottotetto al piano superiore quest'ultimo da ritenersi pertinenza ex art. 2912 c.c., oltre a piccolo cortile ad uso non esclusivo sul lato strada.

Con la seguente precisazione con riferimento al "SOTTOTETTO".

Il perito estimatore, Geom. Fulvio Balesio, ha rilevato nella perizia estimativa agli atti che il piano secondo adibito a sottotetto non risulta rappresentato nella planimetria catastale né citato e descritto nell'atto di provenienza. Da un'indagine storica svolta dal perito estimatore sugli atti inerenti le unità affaccianti sul cortile, risulta che il piano secondo sia sempre stato omesso, mentre è citato nella descrizione dell'atto a rogito del Notaio Fabbi

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

rep. 40837/17987 del 19.03.1982 e prima ancora nella sentenza del Tribunale di Ivrea del 11.12.1981 relativa ad una intervenuta usucapione. Inoltre, la copertura del locale sottotetto è stata considerata oggetto di intervento nella DIA del 2004, ma le opere non sono in seguito state realizzate.

**DATI CATASTALI: al Catasto Fabbricati del Comune di Strambino (TO)**

**F. 36, part. 350, sub. 2, cat. A/4, graffato Part. 351, cl. 1, cons. 4,5 vani, sup. cat. 88 mq, R.C. 97,61, piano T.,**

OoOoo

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 a firma del perito estimatore Geom. Fulvio Ballesio.

**Nella presente vendita è altresì ricompreso il locale sottotetto in quanto oggetto di pignoramento trattandosi di pertinenza ex art. 2912 c.c. (priva di autonomo identificativo catastale), così come disposto dal G.E., Dott.ssa Stefania Frojo, con la propria ordinanza di vendita del 16.06.2025, pubblicata il 17.06.2025.**

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.

Il tutto come pervenne agli esecutati in forza di Atto Notaio Fabbi Aldo del 15.4.1999 Rep. 119491 Racc.41043 trascritto presso la Conservatoria di Ivrea il 16.4.1999 Reg. Gen. 2804 Reg. Part. 2194.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail monica@avvocatomorgando.it

## COERENZE

La proprietà confina con Corso Duca degli Abruzzi, con le particelle 1461 e 845 oltre a Vicolo Massimo D'Azeglio.

## SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalle informazioni assunte dal perito estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strambino è emerso che:

- l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967;
- è stata presentata DIA n. 5012 prot. 2118 del 31.03.2004 "per rifacimento tetto e ricostruzione piano primo" e che per la citata pratica edilizia non sono mai stati saldati gli oneri accessori richiesti dal Comune;
- con comunicazione del 25.01.2018, prot. 942, il Direttore Lavori ha dichiarato la rinuncia all'intervento ed in seguito a detta dichiarazione il Comune ha archiviato la pratica.

Il perito estimatore ha ravvisato la mancata regolarità in merito alla l. 47/1985.

Ha ravvisato infatti numerose difformità rispetto alla situazione riscontrabile nella pratica edilizia presentata nel 2004, i cui interventi non sono mai stati realizzati, e soprattutto con la planimetria catastale in atti del 1940.

Il perito estimatore ha ravvisato le seguenti difformità:

### difformità catastali:

- non è stata introdotta la voltura catastale dei beni pignorati: tale difformità è stata oggetto di pratica di allineamento per disposizione del G.E. in data successiva alla perizia ed oggi i beni sono volturati in capo alla parte esecutata;
- la planimetria catastale risale al 1940 e vi sono diverse difformità rispetto allo stato dei luoghi, non risulta inoltre rappresentato il sottotetto al piano secondo e viene rappresentato un piccolo locale chiuso nel cortile non più esistente. Quindi non vi è corrispondenza catastale.

### difformità edilizie:

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

- non è stato realizzato l'intervento al piano primo così come il rifacimento del tetto sebbene siano state avviate alcune opere in particolare impiantistiche, benchè oggetto di DIA 5012 Prot. 2118 del 31.3.2004;

- è stato recuperato il piano terreno con la creazione di un locale abitativo al posto della legnaia con un locale bagno nel sottoscale e la sistemazione della cucina, interventi non previsti nella citata DIA;

- è stata realizzata una scala interna tra il piano primo ed il piano secondo di cui mancano le finiture, già disegnata nella pratica del 2004;

- la sistemazione del piano terra è anche incompleta: non sono stati ultimati gli impianti ed è stato realizzato un vespaio ( come si presume dalle prese d'aria sulle pareti esterne) oltre a nuovi pavimenti, nuovi serramenti e sanitari del bagno.

Tali opere non possono essere sanate nella loro totalità.

Il Locale soggiorno non potrà avere tale destinazione, per difetto dei requisiti igienici sanitari: esso potrà essere un locale di sgombero. Si rende necessaria un SCIA per poter mantenere questo locale a sgombero. Sono da corrispondersi anche sanzioni, oneri di urbanizzazione e costi di costruzione in misura doppia rispetto alle tariffe vigenti al momento della presentazione.

Occorrerà, essendo modifiche esterne, anche richiedere il parere alla Commissione Locale per il Paesaggio, con applicazione di sanzione discrezionale da parte dell'Ufficio Tecnico.

La scala interna è opera strutturale realizzata in assenza di denuncia e sarà necessario una denuncia tardiva con applicazione di sanzioni.

Non è stata ravvisata alcuna pratica edilizia a giustificazione delle citate opere e dunque il perito non ha potuto determinare la loro epoca di realizzazione, se contemporanea o successiva al periodo di validità della DIA di cui sopra.

Il perito estimatore non ha potuto determinare la presenza di isolamenti termici sotto il pavimento al piano terra e, in assenza di certificazione del produttore, se i serramenti abbiano prestazioni conformi alla legge.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

Il perito ha stabilito l'impossibilità di sanatoria delle opere nella loro totalità. Per il locale soggiorno al piano terreno non potrà essere richiesto il cambio di destinazione da "legnaia" a locale abitativo per assenza dei requisiti igienico-sanitari, fra cui l'altezza utile media (pari o superiore a m 2,70) che nella specie è di poco superiore a 2,10 m.

Per richiedere quantomeno la modifica della destinazione d'uso del locale sopracitato da "legnaia" a locale di sgombero, nonché per la regolarizzazione delle altre irregolarità sanabili emerse durante il sopralluogo, sarà necessaria la presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i." (cfr. perizia, p. 12), con il pagamento della sanzione, non inferiore a € 1.032,00, oltre che agli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in misura doppia rispetto alle tariffe in essere al momento della presentazione, sulla base del prezzario vigente al momento di predisposizione della pratica.

Il perito estimatore ha altresì rilevato che per le modifiche esterne sarà necessario richiedere ed ottenere l'attestazione paesaggistica da parte del Comune competente, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio (*v. infra*), con applicazione di apposita sanzione da parte dell'Ufficio Tecnico, al momento non stimabile.

Infine, per quanto concerne la scala esterna di nuova realizzazione, la stessa, secondo l'estimatore, è da considerarsi a tutti gli effetti un'opera di carattere strutturale realizzata in assenza di denuncia. Pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia strutturale tardiva, con anche qui applicazione di una sanzione.

L'immobile non risulta agibile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali.

Non esistono censo, livello ed usi civici.

Per maggiori approfondimenti si richiama a quanto indicato in perizia alle pp. 11 - 12.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato è compreso nella zona RA (aree residenziali per insediamenti consolidati) del

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

vigente PRGC ricompresa nel Centro Storico del paese in area individuata a sensi dell'art. 24 punto 1 della LR 56/77 (v. art. 7.1 delle NTA).

Si tratta di area a tutela paesaggistica e pertanto gli interventi devono essere sottoposti al parere della Commissione Locale del Paesaggio e della Soprintendenza competente.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Risultano n. 1 iscrizione ed 1 trascrizione.

Per maggiori dettagli vedasi perizia.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non sussistono vincolo e oneri. Non si tratta di condominio. Vi sono delle parti comuni regolate dalle disposizioni del codice civile.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dall'analisi delle planimetrie catastali e dall'esame degli atti di provenienza, il perito estimatore ritiene che la corte possa ritenersi gravata da servitù di passaggio in favore della proprietà affacciante sulla corte medesima, mentre la scala che conduce al piano primo, ricompresa nella proprietà confinante, è invece gravata da servitù di passaggio a favore degli immobili pignorati.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile APE.

Non è stata altresì rinvenuta alcuna dichiarazione relativa alla conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici.

#### **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

L'immobile risulta libero.

#### **IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati da mutuo fondiario.

Si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione.

OoOoo

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

stimatore e sua integrazione (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito estimatore.

**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..**

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 29.265,60 = (Ventinovemiladuecentosessantacinque/60).
- 2) Offerta minima: € 21.949,20 (Ventunmilanovecentoquarantanove/20)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00 = (Mille/00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 15 DICEMBRE 2025 ORE 12.30.
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni ed eventuale gara: 16 DICEMBRE 2025 ORE 10.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT09T0200830545000107342465.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 18 DICEMBRE 2025 ORE 13.
- 10) Data e ora deliberazione finale all'esito eventuale gara: 19 DICEMBRE 2025 ORE 10.

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. Monica Morgando Vigna (telefono 0125.641360 mail

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

[monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)).

**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 pubblico o della scrittura

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

#### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita**. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

#### **Contenuto dell'offerta**

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

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **"Esec. Imm.re R.G.E. 87/2024"**, presso l'Unicredit Spa, filiale di Ivrea, le cui coordinate IBAN sono: **IT09T0200830545000107342465**.

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.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

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 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.

Negli orari di apertura dello Sportello 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.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

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 16 DICEMBRE 2025 ORE 10 e terminerà il giorno 18 DICEMBRE 2025 ORE 13; 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 19 DICEMBRE 2025 ORE 10.**

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).

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

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

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

#### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "Esec. Imm.re R.G.E. 87/2024", consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

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

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmesso al Giudice.

Si avverte sin da ora che se l'aggiudicatario non fornirà la dichiarazione nel termine per il versamento del saldo prezzo esso decadrà dalla aggiudicazione e verrà 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'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.**

#### **MUTUO FONDIARIO**

**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario:** nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

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 precedente 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 ad "Esec. Imm.re R.G.E. 87/2024", consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)

Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

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

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'I.V.G., telefono 011482822. 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 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. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

### **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 in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.
- 3] pubblicato unitamente al suo estratto e alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza

C.so M. d'Azeglio 29- 10015 IVREA (TO)  
Tel. 0125-641360 mail [monica@avvocatomorgando.it](mailto:monica@avvocatomorgando.it)

del termine di presentazione delle offerte;

4] 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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) (del Gruppo eBay)

ooOoo

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il **Consiglio degli Avvocati di Ivrea**, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche il giorno **16 DICEMBRE 2025 ORE 10** 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, 10 Settembre 2025

Il professionista delegato

avv. Monica Morgando Vigna