

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 36/2025, il professionista avvocato Alessandra Lippi, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 19.09.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Pont Canavese (TO) - Via Pian Rastello n. 60

L'unità immobiliare risulta così composta:

Bene N° 1 – Appartamento

Trattasi di fabbricato residenziale a due piani fuori terra abitativi con cucinino, soggiorno bagno camera e due disimpegni al piano terreno, scala esterna per accedere al piano primo composto da ingresso su corridoio, cucina, due salotti, due camere, un bagno e ripostiglio oltre a 3 balconi, sottotetto non abitabile accessibile da botola con scala retrattile e cantine al piano interrato con locale caldaia e piccolo cortile interno.

Bene N° 2 – Garage

Trattasi di box auto al piano terreno fronteggiante la strada pubblica.

Bene N° 3 – Garage

Trattasi di autorimessa interrata fronteggiante la strada pubblica con soprastante giardino pensile accessibile da scala esterna.

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Il lotto confina con la strada pubblica, la Chiesa e le particelle 17 e 436.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Il lotto confina con la strada pubblica, la Chiesa e le particelle 17 e 436.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Il lotto confina con la strada pubblica e le particelle 173, 310, 281.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita (€)
	33	353	5	A2	2	877,98
	33	353	3	C6	2	41,83
	29	280	---	C2	1	111,55

Non sussiste corrispondenza catastale

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Il fabbricato e l'area sono inseriti in zona E81 "aree residenziali esistenti di ristrutturazione edilizia (sigla E)" disciplinata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PRGC cui si rimanda integralmente per consultazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N.

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

L'area ed il fabbricato sono inseriti nel vigente PRGC in zona agricola A1 (aree inedificabili) sottoposta a vincolo idrogeologico così come si riscontra dalla tavola N19 e dalle norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti il Comune di Pont C.se ha fornito le seguenti pratiche: - Permesso n. 580 del 28/03/1983 per "ampliamento fabbricato" (Abitabilità n. 203 del 08/10/1963); - Conc. Edil. n. 140/83 del 23/06/1983 per "risanamento igienico di fabbricato" (inizio lavori il 11/07/1983 - fine lavori il 03/07/1986); - Conc. Edil. n. 226/83 del 31/10/1983 per "sistemazione di fabbricato" (inizio lavori il 04/12/1983 - fine lavori non reperito); - Conc. Edil. n. 70/89 del 10/04/1989 per "variante alla C.E. n. 226/83 del 31/10/83" (inizio lavori il 15/04/1989 - fine lavori il 15/05/1989); - Collaudo statico in data 18/02/1985 a seguito di denuncia strutturale n. 5091 depositata al Genio Civile in data 05/12/1983. - Abitabilità n. 7/89 del 16/10/1989 (a seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale in data 11/10/1989 il fabbricato è stato dichiarato "conforme al progetto").

Dall'esame della banca dati regionale l'APE risulta assente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in particolare si tratta di una tettoia fatiscente posta tra il fabbricato e la chiesa e verso il cortile retrostante

formata da pali e lamiere di copertura che si ritiene NON possa in alcun modo essere regolarizzata sia per incompatibilità con le norme di PRGC che per una questione di sicurezza del fabbricato che, come detto, è completamente fatiscente e dovrà essere demolito con smaltimento dei materiali di risulta. Da un esame visivo si tratta principalmente di lamiere e di plastica ma, anche per epoca costruttiva, non si può escludere la presenza di altri materiali come ad esempio l'amianto. Sono poi da demolire tutte le pensiline posticce e fatiscenti presenti lungo il perimetro del fabbricato eseguite con ferro e plastica, alcune delle quali ancorate anche alla Chiesa, tutte insanabili e da smantellare. Come già precedentemente segnalato, successivamente all'ultimo titolo edilizio in atti è stata rilasciato un Certificato di Abitabilità in data 16/10/1989 facente seguito ad un sopralluogo del 11/10/1989 durante il quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico relazionava come il fabbricato fosse conforme al progetto depositato. Mantenendo questo punto fermo, sono però state riscontrate, durante il sopralluogo, alcune difformità sia al piano terreno che al piano primo riguardanti la distribuzione interna dei locali, le finestrate esterne oltre ad alcune imprecisioni nella rappresentazione delle altezze utili dei locali e del sottotetto. Tali difformità risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i. dal quale si evince che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate. A questi si aggiungano i costi professionali di presentazione della sanatoria, valutabili in € 3.000,00 oltre oneri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N.

60

Vedere bene n. 1. Esentato da APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vedere bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Pont C.se sono emerse le seguenti pratiche edilizie: - C.E. n. 160/87 del 27/07/1987 per "costruzione box auto interrato".

C.E. n. 10/88 del 11/01/1988 per "variante in corso d'opera alla costruzione di box auto interrato". - Inizio lavori in data 18/02/1988 - Fine lavori in data 23/04/1988. - Collaudo statico strutturale in data 03/11/1988 a seguito di denuncia Genio Civile n. 3078 del 18/09/1987. - La richiesta di agibilità è stata effettuata in data 14/12/1989 ed è stato effettuato il relativo sopralluogo in data 18/01/1990 anche se non è stato reperito nella documentazione fornita il relativo certificato. Esentato da APE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esistono alcune difformità INSANABILI rispetto ai titoli edilizi di cui sopra; in primo luogo, è stato realizzato un wc/latrina in muratura all'interno del garage avente altezza interna pari a mt. 2,16 inferiore alle altezze minime di legge per locali sanitari pertanto non è possibile procedere alla sanatoria ed andrà demolito. E' stato inoltre installato un caminetto in muratura oltre ai mobili ed agli elettrodomestici di una sorta di cucina/tavernetta, assolutamente INCOMPATIBILI con la destinazione d'uso di garage, in primo luogo, per la presenza di fiamme libere non ammissibili e quindi NON SANABILI. Anche in questo caso si deve procedere alla demolizione del caminetto ed allo smantellamento di mobili ed elettrodomestici della cucina/tavernetta, che in ogni caso NON ha le altezze utili interne minime neppure per

procedere ad un cambio di destinazione d'uso in sanatoria. Sono inoltre state riscontrate differenze dimensionali tra quanto rilevato in loco e l'ultimo progetto depositato, ad esempio la lunghezza interna del garage di circa 10 mt contro 9,90 da disegno e l'altezza utile pari a mt. 2,25 contro mt. 2,20 depositati; si ritiene comunque che in entrambi i casi le differenze rientrino nelle tolleranze dimensionali consentite da TUE. Vi sono poi altre differenze tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto in atti come, ad esempio, l'assenza della "gola di lupo" prevista in progetto con la presenza invece di apertura a soffitto e la differente distribuzione e dimensione delle aperture fronte strada con la presenza di una posta pedonale e restringimento della finestra e del portone carraio. Tali difformità risulterebbero sanabili con la presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i. dal quale si evince che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate. L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ma si ritiene che le opere non abbiano incidenza in tal senso riguardando esclusivamente delle aperture. A questi si aggiungano i costi professionali di presentazione della sanatoria, valutabili in € 2.000,00 oltre oneri di legge

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO N. 60

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PONT CANAVESE (TO) - VIA PIAN RASTELLO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 87.100,87= (Euro ottantasettemilacentosessantasette/87);
- 2) Offerta minima: Euro 65.325,65 = (Euro sessantacinquemilatrecentoventicinque/65)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00 = (Euro tremila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 11.05.2026 ore 13,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 12.05.2026 ore 09,30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT15H0326830540052490455190;
- 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: 14.05.2026 ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 15.05.2026 ore 09,30.

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 all'avvocato Alessandra

Lippi (telefono 3492851664 . mail: lippi_alessandra@libero.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 minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

tesserino di codice fiscale.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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 12.30 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 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 PROCEDURA ESECUTIVA 36/2025 le cui coordinate IBAN sono: IT15H0326830540052490455190.

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 aggiudicatari, 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 elementi 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 12.05.2026 alle ore 09,30 e terminerà il giorno 14.05.2026 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 15.05.2026 ore 09,30

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 bonifico 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.

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, 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 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, n. 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 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.

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.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a avv. Alessandra Lippi. 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 www.subito.it, www.casa.it e 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, 23.02.2026

Il professionista delegato

avvocato Alessandra Lippi