

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 71/2025, il professionista avvocato Silvia Di Nunno, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 03.10.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **MAGLIONE (TO)**, Via Cossano n. 15.

Il compendio oggetto di vendita è composto da varie unità immobiliari di seguito descritte.

- **Bene 1:** FABBRICATO CIVILE, composto al piano terreno da cucina, sala, disimpegno, bagno nel sottoscala (ora demolito), camera, veranda, due scale interne distinte di cui una di accesso al piano superiore, l'altra al piano inferiore; al piano primo tre camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; al piano interrato cantina e locale caldaia. È presente anche un sottotetto con altezze esigue accessibile tramite scala a pioli attraverso una apertura posta in facciata.
- **Bene 2:** TETTOIA, costituita da tre porzioni e precisamente due tettoie, una di dimensioni maggiori e l'altra più piccola, entrambe poste al piano terra sul lato est vicino al fabbricato principale e da un fienile collocato al piano primo, nel lato opposto del cortile ovvero a sud-ovest; il fienile è soprastante ad una porzione di altra unità immobiliare (sub. 6 parte).
- **Bene 3:** GARAGE, rappresentato da un piccolo vano al piano terreno, costituente parte di un basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra posto sul lato ovest, il quale ospita anche altra autorimessa (sub. 5) e due depositi (parte del sub. 6).
- **Bene 4:** GARAGE, autorimessa costituente parte del basso fabbricato sopra citato, in adiacenza verso il lato nord al garage descritto al punto precedente ed al deposito verso sud.
- **Bene 5:** DEPOSITO, al piano terreno, composto due depositi siti nel basso fabbricato descritto per il Bene n. 3, una legnaia, un ampio deposito facente parte del fabbricato a due piani posto a sud-ovest del cortile, ed un portico antistante ad esso.

- **Bene 6:** DEPOSITO, basso fabbricato costituito da tre locali di deposito al piano terreno.
- **Bene 7:** TERRENO della superficie di 105 mq, posto all'esterno della restante proprietà ma in adiacenza ad essa.

Gli immobili risultano liberi da persone e in stato di abbandono.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

L'intero compendio immobiliare è compreso tra le seguenti coerenze: a nord terreno F. 14 mappale n. 7, a est terreno F. 14 mappale n. 5 e la via Cossano, a sud terreno F. 14 mappale n. 18 e a ovest terreni F. 14 mappali nn. 10 e 8.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti come segue.

- **Bene 1:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Maglione (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 2, Categoria A4, Classe 2, Superficie catastale 333 mq, Rendita € 320,72.
- **Bene 2:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 3, Categoria C7, Classe U, Superficie catastale 180 mq, Rendita € 150,6.

- **Bene 3:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 4, Categoria C6, Classe 1, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 31,61.
- **Bene 4:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 5, Categoria C6, Classe 1, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 31,61.
- **Bene 5:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 6, Categoria C2, Classe U, Superficie catastale 161 mq, Rendita € 166,09.
- **Bene 6:** identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Masone (To) Via Cossano n. 15, Foglio 14, Particella 9, Subalterno 7, Categoria C2, Classe U, Superficie catastale 166 mq, Rendita € 195,84.
- **Bene 7:** identificato al Catasto Terreni del Comune di Masone (To) Via Cossano, Foglio 14, Particella 238, Classe 1, Superficie ha are ca 00.01.05 mq, Reddito agrario € 0,57.

Indicazione comune a tutti i beni sopraelencati: la planimetria catastale presenta alcune difformità nella raffigurazione del bene e dovrà essere aggiornata.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Le seguenti indicazioni sono comuni a tutti i beni sopraelencati.

Dagli accertamenti espletati dal perito e dalla documentazione fornita da parte l'Ufficio Tecnico del Comune di Maglione, si è riscontrata la presenza delle pratiche edilizie dettagliate nella perizia, cui si rimanda a tal fine. Dal momento che le pratiche edilizie risultano approssimative, non particolarmente precise e non raffigurano tutti i beni o tutte le porzioni degli stessi, non è possibile stabilire con esattezza l'epoca di costruzione e lo stato legittimo di ogni singolo bene, ai sensi dell'art. 9 - bis. del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

La costruzione del fabbricato residenziale risulta iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, così come il deposito (stalla) con fienile. Il sopralluogo negli immobili ha evidenziato varie difformità rispetto alla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico comunale. Vi sono in via generale alcune discordanze nella raffigurazione dei beni, nelle misure dei vani, delle altezze e generali, negli spessori delle murature, nelle aperture interne ed esterne, ed improprie nei materiali. Si riportano di seguito le principali rilevate dal perito: non pare autorizzato il cambio d'uso da tettoia ricovero attrezzi a veranda né il tamponamento della facciata ovest della stessa;

nel sottoscala al piano terreno dell'abitazione era stato realizzato un locale wc (ora in parte demolito); è stata realizzata una apertura di una porta di passata interna al P.T. e anche al piano primo nel vano che veniva recuperato ad abitativo, nel quale però non è stata realizzata una finestra sul lato nord, in detto locale l'altezza è di soli mt 2,68 contro i mt 2,80 previsti in progetto; la piccola tettoia a est (parte del sub. 3) è stata realizzata con dimensioni maggiori di quelle autorizzate; nel locale deposito (stalla) il tetto è stato realizzato con il colmo e le falde in senso contrario rispetto al progetto, non sono stati realizzati i tramezzi delimitanti i box vitelli ed è stato costruito un portico antistante; la tettoia (ora deposito sub. 7/parte) prevista aperta, è stata chiusa con serramenti metallici e le porzioni sono state separate con divisorio in muratura o legno. Per quanto riguarda la porzione a ovest del fabbricato, ovvero il vano scala con soprastante parte del terrazzo, l'ampia tettoia a fianco dell'abitazione verso nord-est (parte del sub. 3), le due autorimesse (sub. 4 e 5), i due depositi e la legnaia (sub. 6/parte), il deposito a sud-est (sub. 7/parte) non è stato possibile attribuire una datazione certa, si può solo riferire che compaiono come già esistenti nella pratica edilizia sopra citata e datata 1971.

Non si esclude l'eventuale presenza di ulteriori difformità anche di altra tipologia ad es. il rispetto dei vari requisiti igienico-sanitari o comportanti sanatoria di tipo strutturale.

Alcune delle opere sopra citate, ad es. quelle minori e quelle interne, risultano sanabili mediante idonea procedura prevista dal D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022.

Il perito specifica che non è certa invece la possibilità di sanatoria dei corpi realizzati senza titoli abilitativi o in difformità da essi con aumento delle dimensioni, nel rispetto ad es. dei parametri edilizi dell'area, delle distanze dalla strada, ecc... Se non fosse consentita, o non venisse reperita altra documentazione idonea attestante l'esistenza legittima di ogni singola porzione, occorrerebbe la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come risultante dai progetti comunali autorizzati.

Si evidenzia che per l'integrale individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero complesso immobiliare, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, indagini del caso, e sottoponendo

ogni eventuale casistica di difformità/abuso edilizio riscontrato al parere dell'Ufficio Tecnico.

Considerato tutto quanto sopra riportato, si è ipotizzata una riduzione pari al 15% circa del valore dei beni stimati comprendente anche la regolarizzazione catastale delle planimetrie non perfettamente coincidenti con la situazione reale. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA

- **Beni 1, 2, 3, 4, 5, 6:** I beni risultano ricadenti in area normativa "AREE AGRICOLE". In esse gli interventi si attuano secondo le modalità e vincoli previsti dalla L.R. 56/77 art. 25 e dall' art. 2.35 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del comune di Maglione. Il compendio ricade inoltre nel vincolo della fascia di rispetto stradale – art. 2.11 ed in classe idrogeologica I.

- **Bene 7:** Il bene ricade in area normativa "AREE AGRICOLE". In esse gli interventi si attuano secondo le modalità e vincoli previsti dalla L.R. 56/77 art. 25 e dall' art. 2.35 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del comune di Maglione. Il compendio ricade inoltre nel vincolo della fascia di rispetto stradale – art. 2.11 ed in classe idrogeologica I – art. 2.14 bis. Si demanda al CDU allegato alla perizia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità comuni a tutti i beni sopraelencati

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Iscritto a Ivrea il 29/01/2025 Reg. gen. 752 - Reg. part. 74 Quota: Proprietà 1/1 Importo: € 70.000,00 A favore di ---- Contro ---- Capitale: € 59.701,17 Rogante: Tribunale di Ivrea Data: 24/09/2024 N° repertorio: 2472.
- **Verbale pignoramento immobili** Trascritto ad IVREA il 17/04/2025 Reg. Gen. 3048 - Reg. part. 2563 Quota: 1/1 A favore di ---- Contro ----

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a € 35,00 e € 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di € 294,00.

Servitù, censo, livello, usi civici

Indicazione comune a tutti i beni sopraelencati: il Decreto di trasferimento di provenienza all'odierno esecutato riporta: *"Il complesso - in origine a destinazione agricola e oggi in pessimo stato di conservazione ed in totale abbandono - viene trasferito nel suo complesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive"*; ciò è da ritenersi valido anche per l'eventuale trasferimento derivante dalla presente procedura esecutiva. Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte dal perito, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- **Bene 1:** Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Beni 2, 3, 4, 5, 6, 7:** per la tipologia di bene non è richiesto A.P.E.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili 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

- 1) Prezzo base: Euro **55.500,00** = (Euro cinquantacinquemilacinquecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro **41.625,00**= (Euro quarantunomilaseicentoventicinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **1.300,00** = (Euro milletrecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **23.02.26 ore 12,00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **24.02.26 ore 9,30**.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT30X0200830545000107366625**;
- 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: **26.02.26 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **27.02.26 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. Silvia Di Nunno (telefono 389 2702048).

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

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 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 alla procedura, "**ESEC.IMM.RE R.G. 71/2025 TRIB IVREA**", presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: **IT30X0200830545000107366625**. 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, 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, anche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea.

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 24.02.26 alle ore 9,30 e terminerà il giorno 26.02.26 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 27.02.26 alle 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 bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 71/2025 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.

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.

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 alla scrivente Avv. Silvia Di Nunno (silvia.dinunno@gmail.com, tel. 389 2702048). Gli interessati hanno facoltà di contattare ai predetti recapiti 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, 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 e www.subito.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, 12.12.2025

Il professionista delegato

Avv. Silvia Di Nunno