

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 164/2025**, il professionista Avvocato Claudia Fondacaro, delegato dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega del 16.06.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **San Carlo Canavese (TO)** in **Strada Poligono n. 55**

Le unità immobiliari risultano composte come segue.

- **Bene 1: APPARTAMENTO** a San Carlo Canavese (TO) - Strada Poligono n. 55/A, piano T-1.

All'interno di fabbricato di civile abitazione multipiano plurifamiliare, trattasi di appartamento, in discrete condizioni manutentive, posto al piano terreno e primo (rispettivamente piano 1° e 2° fuori terra) con aree pertinenziali scoperte attigue e limitrofe di cui ai successivi beni 2, 3 e 4. L'unità, libera sui fronti nord ed est, risulta così composta: al piano terreno accesso da area esterna attigua completamente perimetrata dalla superficie catastale di mq. 14 (F. 17 N. 433-438, rispettivamente beni 2 e 3), ingresso su cucina e soggiorno (costituenti ampio locale unico), due disimpegni, servizio igienico cieco, camera con scala di accesso al piano superiore; al piano primo: "vano scala" di collegamento al piano inferiore, camera, bagno finestrato, balcone aggettante. Il compendio comprende anche la limitrofa area esterna (bene 4).

- **Bene 2: TERRENO** a San Carlo Canavese (To) - Strada Poligono n. 55/A, Piano T.

Trattasi di terreno che, unitamente al bene 3, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unità residenziale di cui al bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

- **Bene 3: TERRENO** a San Carlo Canavese (To) - Strada Poligono n. 55/A, Piano T.

Trattasi di terreno che, unitamente al bene 2, costituisce corpo unico ad uso esclusivo attiguo alla unità residenziale staggita di cui al bene 1. L'intera area risulta completamente perimetrata su tre

fronti e dotata di cancelletto pedonale d'ingresso.

- **Bene 4: TERRENO** a San Carlo Canavese (To) - Strada Poligono n. 55/A, Piano T.

Trattasi di terreno posto sul versante est dei beni 1-2-3 e distaccato dagli stessi da passaggio carraio insistente sulle particelle 435-437 di proprietà terze. Il fronte est del terreno è confinante con la cunetta della strada pubblica. L'intera area, di forma regolare che si sviluppa completamente pianeggiante, risulta perimetrata sui quattro lati e dotata di ampio cancello carraio ed attiguo pedonale.

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

Il compendio immobiliare è collocato nella zona nord del comune di San Carlo Canavese (To) in un aggregato di edifici residenziali, a circa 1,5 km dal concentrico del paese.

- **Bene 1:** l'appartamento al piano terreno confina a nord con uu.ii.uu. F. 17 N. 229 subb. 8-116-117, ad est con area ad uso esclusivo F. 17 N. 433 (bene 2), a sud ed ovest con u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9; l'appartamento al piano primo confina a nord affaccio su uu.ii.uu. F. 17 N. 229 sub. 8-116, ad est uu.ii.uu. F. 17 N. 229 subb. 114-117, a sud u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9, ad ovest affaccio su u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 9.

- **Bene 2:** il terreno confina a nord con mappale 432, ad est con mappale 438 (bene 3), a sud con mappale 434 e ad ovest con u.i.u. F. 17 N. 229 sub. 113 (bene 1).

- **Bene 3:** il terreno confina a nord, ad est e a sud con mappale 432 e ad ovest con mappale 433

(bene 2).

- **Bene 4:** il terreno confina a nord, ad ovest e a sud con mappale 435, ad est con la strada pubblica.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita, risulta così censita:

- **Bene 1:** al Catasto Fabbricati del Comune di San Carlo Canavese (To) Strada Poligono n. 55 al Foglio 17, Particella 229 Sub. 113, Piano T - 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5, Rendita catastale Euro 278,37. Come rilevato dalla perizia di stima allegata al presente avviso, non sussiste corrispondenza catastale.

- **Bene 2:** al Catasto Terreni del Comune di San Carlo Canavese (To) Strada Poligono n. 55 al Foglio 17, Particella 433, Prato, Classe 3. Come rilevato dalla perizia di stima allegata al presente avviso, non sussiste corrispondenza catastale.

- **Bene 3:** al Catasto Terreni del Comune di San Carlo Canavese (To) Strada Poligono n. 55 al Foglio 17, Particella 438, Prato, Classe 3. Come rilevato dalla perizia di stima allegata al presente avviso, non sussiste corrispondenza catastale.

- **Bene 4:** al Catasto Terreni del Comune di San Carlo Canavese (To) Strada Poligono n. 55 al Foglio 17, Particella 436, Seminativo Arborato, Classe 3. Come rilevato dalla perizia di stima allegata al presente avviso, non sussiste corrispondenza catastale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

- **Bene 1:** La perizia di stima rileva che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione è antecedente al 01/09/1967 e l'immobile non risulta agibile. L'edificio è stato edificato verosimilmente nei primi anni del secolo scorso. Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione del perito la seguente documentazione: - Concessione Edilizia n. 8/82 delli 11/01/1982 per "costruzione di nuovo servizio igienico e sistemazione di parte di tetto", rilasciata a **** Omissis **** - Concessione Edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive N. 57/95 delli 21/12/1995 rilasciata a nome di **** Omissis **** a seguito di richiesta Condono Edilizio L. 47/85, prot.llo 1984 (progressivo 0526259908) e prot.llo 1985 (progressivo 0045630404) delli 30/04/1986 a nome di

**** Omissis ****; - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/12, prot.llo 2690 dell'04/04/2012 per “opere di modifiche interne e di prospetto all'unità immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprietà ad area cortilizia”; richiedenti: **** Omissis ****; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale.

- **Bene 2:** La perizia di stima rileva che ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione del perito la seguente documentazione: - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/12, prot.llo 2690 dell'04/04/2012 per “opere di modifiche interne e di prospetto all'unità immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprietà ad area cortilizia”; richiedenti: **** Omissis ****; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale. In merito alla regolarità edilizia la perizia di stima richiama quanto riportato con riferimento al bene 1.

- **Bene 3:** La perizia di stima rileva che ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione del perito la seguente documentazione: - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/12, prot.llo 2690 dell'04/04/2012 per “opere di modifiche interne e di prospetto all'unità immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprietà ad area cortilizia”; richiedenti: **** Omissis ****; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale. In merito alla regolarità edilizia la perizia di stima richiama quanto riportato con riferimento al bene 1.

- **Bene 4:** La perizia di stima rileva che ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, salvo omissioni e/o errori imputabili allo stesso gabinetto, metteva a disposizione del perito la seguente documentazione: - Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 14/12, prot.llo 2690 dell'04/04/2012 per “opere di modifiche interne e di prospetto all'unità immobiliare abitativa e realizzazione recinzione di proprietà ad area cortilizia”; richiedenti: **** Omissis ****; non reperita all'interno della pratica edilizia la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo finale. In merito alla regolarità edilizia la perizia di stima richiama quanto riportato con riferimento al bene

DESTINAZIONE URBANISTICA

- **Bene 1:** La perizia di stima rileva che dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 si riscontra quanto segue: “1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione”. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

- **Bene 2:** la perizia di stima rileva che dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 si riscontra quanto segue: “1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio

17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

- **Bene 3:** La perizia di stima rileva che dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

- **Bene 4:** La perizia di stima rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica delli 06/02/2026 si riscontra quanto segue: "1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia. Variante Generale Strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvato con con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23 marzo 2015. Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021. Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

od operanti in salvaguardia. Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: Ecr2 - aree comprendenti edifici e pertinenze destinati ad usi extra-agricoli, residenziali, ad usi produttivi /artigianali o terziari usufruita come area per la viabilità esistente. Modalità d'intervento consentite: sono ammessi interventi di cui all'art. 24, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione. 3. Vincoli incidenti sull'immobile. Comportanti l'inedificabilità: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 sono interessati dalla fascia di rispetto stradale, di cui agli artt. 7 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione. Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio: i terreni di cui al foglio 17 mappali 229-433-436-438 ricadono in area di classe II/1 a pericolosità geomorfologica moderata con le prescrizioni di cui agli art. 28 e 30 e le specifiche documentarie di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di San Carlo Canavese.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità

- Bene 1:

- 1. Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da Rogito notarile Iscritto a Torino 2 il 07/12/2011 Reg. gen. 49865 - Reg. part. 9667 Quota: 1/1 Importo: € 165.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Capitale: € 110.000,00 Interessi: € 55.000,00 Percentuale interessi: 2,594 % Rogante: notaio RICHIARDI dott. Fiorenzo Data: 25/11/2011 N° repertorio: 185787 N° raccolta: 13999
- 2. Pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 02/09/2025 Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- 3. Pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 30/03/2026 Reg. gen. 14025 - Reg. part. 10325 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- comuni ai beni 2, 3 e 4:

- 1. Pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 02/09/2025 Reg. gen. 39297 - Reg. part. 29302 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- 2. Pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 30/03/2026 Reg. gen. 14025 - Reg. part.

10325 Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: per ogni pignoramento il costo di cancellazione ammonta ad € 294,00, per ciascuna ipoteca il costo di cancellazione ammonta ad € 35,00 per tasse ipotecarie, ad € 59,00 per bollo, oltre allo 0,5% del minore importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuali agevolazioni.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Servitù, censo, livello, usi civici comuni ai beni 1, 2, 3 e 4

La perizia nulla rileva in merito a servitù specifiche dell'unità immobiliare indicate nel rogito notarile di provenienza in capo ai debitori esecutati (rogito delli 25/11/2011, notaio **** Omissis ****, rep. 185786/13998) ad esclusione di quanto segue: (pag. 5, dal rigo 15): "Inoltre l'accesso al cortile interno (ndr verosimilmente cortile posto a nord F. 17 N. 229 sub. 116) sarà concesso alla parte acquirente solo per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione della sua proprietà previo avviso". Ad oggi l'accesso dalla strada pubblica avviene attraverso le particella 435-437 di proprietà terze.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

A seguito di accertamento eseguito presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE) con periodi di riferimento post 1 ottobre 2015, l'esperto incaricato riferisce che l'unità immobiliare risulta fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo A.P.E. 2025 100557 0028, inviato alli 15/07/2025 (prot.llo 00107400/2025) a firma del certificatore **** Omissis **** - classe energetica attribuita "F" - con validità sino al 31/12/2026.

La perizia di stima allegata al presente avviso di vendita redatta dall'esperto incaricato, rileva che dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico non risulta il deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e fognario relativi al loro completo rifacimento del 2012.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori e dalla loro famiglia. 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.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: **Euro 51.643,00** = (Euro cinquantunmilaseicentoquarantatre/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 38.732,25** = (Euro trentottomilasettecentotrentadue/25);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00** = (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **23.11.2026 ore 12,30**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **24.11.2026 ore 10,00**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: c/c intestato ad "ESEC. IMM.RE R.G.E 164/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro" - **IBAN: IT 78 G 02008 30545 000107447472**;
- 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: **26.11.2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **27.11.2026 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. Claudia Fondacaro (telefono 349-5328658)

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 (To) Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta, previa registrazione sul portale, 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.E 164/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro**, presso **Unicredit S.p.a.**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT 78 G 02008 30545 000107447472**. 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. Per ricevere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione all'asta telematica l'utente potrà altresì rivolgersi allo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet 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 24.11.2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 26.11.2026 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 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 27.11.2026 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 R.G.E 164/2025 TRIB DI IVREA 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.

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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E 164/2025 TRIB DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO - IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., telefono 011/4731714. 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, 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.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione

delle offerte.

ooOoo

DISPONE

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

Ivrea, 11.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Claudia Fondacaro