Avv. Anna RONCHETTO
Via Giacosa, 5 – 10082 Cuorgné (TO)
Tel/fax 0124659110 – 0124061027
avvannaronchetto@gmail.com
avvannaronchetto@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
4^ ESPERIMENTO

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 95/2025, il professionista avvocato Anna Ronchetto, delegata dal G.E. Dr. Augusto SALUSTRI (ora assegnata alla Dott. ssa Giovanna DEBERNARDI), con ordinanza di delega in data 24/10/2025 (comunicata a mezzo pec in data 27/10/2025)

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO
in Comune di FORNO CANAVESE (TO)
Frazione Brach n. 28 piano S1 – T – 1

Piena ed intera proprietà (1/1) di:

LOTTO UNICO – Prezzo Base D'asta: € 17.028,83 (diciassettemilaventotto/ottantatrè)

L'unità immobiliare risulta così composta:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28, piano S1-T-1
Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 10, Part. 238, Sub. 1, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 5, Superficie catastale 88 mq, Rendita 175,60, Piano T- 1; al Catasto Terreni - Fg. 10, Part. 238, Qualità ENTE URBANO, Superficie 191 mq.

Fabbricato libero su 4 lati, si compone al piano terreno/rialzato da zona giorno con servizio, sgombero e balconi, al piano primo mansardato da zona notte e sottotetto non abitabile. Completano la dotazione la cantina al piano seminterrato, retrostante l'autorimessa bene n.2 di questa procedura e la corte pertinenziale esclusiva (comune ai beni 1 e 2 di questa procedura).

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Forno Canavese (TO) - Frazione Brach n.28.
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 10, Part. 238, Sub. 2, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 17, Superficie 23 mq, Rendita euro 73,75, Piano S1.

Rimessa al piano seminterrato, accessibile a mezzo di rampa e munita di portone a 2 ante in legno. Le dimensioni e la posizione non consentono di accedere con automobili, limitandone di fatto l'utilizzo a deposito.

Parti comuni: E' compreso nella vendita il bene comune non censibile, Fg.10 n.238 sub.3, corte comune ai sub.1 e 2 di circa 140 mq, delimitato in loco da recinzione in c.a. e soprastante staccionata, con accesso dalla strada vicinale adiacente.

I beni sopra identificati sono meglio descritti nell'Elaborato peritale in atti, a cui si rimanda anche per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e gli accessi, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it, www.astelegale.net e www.portaleaste.com.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono descritte nell'Elaborato peritale, alla cui consultazione si rimanda.

COERENZE

Le coerenze sono le seguenti:

Per il **bene immobile N. 1** appartamento al piano S1 - T – 1: l'abitazione bene n.1 confina su tutti i fronti con la corte esclusiva, distinta in catasto come Fg.10 n.238 sub.3 (bene comune non censibile ai beni 1 e 2 di questa procedura). La corte a sua volta confina con le particelle n.156, 157 e 344 del Foglio 10 e la strada vicinale.

Per il **bene immobile N. 2** - garage al piano S1 - T – 1: il box bene n.2 confina con la

corte comune sub.3 a 3 lati e con il bene n.1 di questa procedura

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti all'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio:

BENE 1°: unità immobiliare urbana al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forno C. se (TO) al Foglio 10 particella n. 238 sub 1, Cat A/3, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale totale 88 m^2, Rendita catastale euro 175,60, Piano T- 1; al catasto Terreni al F. 10 N. 238, ENTE URBANO, 191 mq.

BENE 2°: unità immobiliare urbana al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forno C. se (TO) al Foglio 10 particella n. 238 sub 2, Cat C/6, Classe 3, Consistenza 17 m^2, Superficie catastale 23 m^2, Rendita catastale euro 73,75, piano S1.

Non sussiste per entrambi i beni corrispondenza catastale.

Per regolarizzare la situazione occorrerà la presentazione di pratica di variazione catastale il cui costo omnicomprensivo per le due unità si stima in euro 1.500,00 (euro 1.000,00 per il bene n. 1; euro 500,00 per il bene n. 2); per il resto, si rimanda alla consultazione dell'elaborato peritale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il perito ha accertato che risultano le seguenti pratiche edilizie con riferimento al compendio immobiliare.

BENE 1:

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio che ospita i beni oggetto di procedura è stato costruito su terreno libero, in forza dei seguenti titoli abilitativi a disposizione presso il locale ufficio tecnico:

- Nulla-Osta n.1605 del 24/12/1971 per "Costruzione di una casa di civile abitazione";
- Inizio Lavori 07/05/1972;
- Fine Lavori del 17/05/1974;
- Autorizzazione Abitabilità del 03/03/1975;
- Licenza Edilizia n.1974 del 19/02/1975 per "Costruzione di Recinzione";
- Concessione in Sanatoria (Condono) n.06/89 del 01/09/1989 per "realizzazione mansarda nel locale sottotetto";

- Certificato di Abitabilità del 15/11/1990;
- Denuncia di Inizio Attività prot.7855 del 18/12/2008 per "realizzazione opere interne in edificio di civile abitazione"

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici agli atti.

In particolare, rispetto alla D.I.A. prot.7855 del 18/12/2008:

- non risulta realizzata la prevista scala interna, l'accesso al piano primo avviene dalla scala pre-esistente (che doveva essere rimossa) ubicata nella botola già indicata negli elaborati;
- il bagno e la adiacente cabina armadio hanno dimensioni differenti rispetto al progetto;
- il bagno come realizzato manca di disimpegno che separi dalla cucina, come prevede la normativa vigente. Andrà realizzato.
- il soppalco/sgombero ubicato nel sottotetto è accessibile da scala a chiocciola non a progetto;
- la camera da letto ed il soppalco/sgombero non sono separate da muro a tutta altezza ma solamente da ringhiera;
- i serramenti non sono stati sostituiti.

Quanto alla recinzione, in riferimento alla L.E. n.1974 del 19/02/1975, risulta realizzata in difformità, con particolare riferimento al cancello, che in loco è unico, mentre ne erano previsti uno carraio ed uno pedonale.

Inoltre, rispetto alle planimetrie catastali allegate alla Concessione in Sanatoria n. 06/89 del 01/09/1989, che costituiscono pertanto riferimento per la verifica della regolarità edilizia del piano seminterrato, fra il locale rimessa e la cantina.

BENE 2:

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Il bene n.2 è interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla-Osta n.1605 del 24/12/1971 per "Costruzione di una casa di civile abitazione";
- Inizio Lavori 07/05/1972;
- Fine Lavori del 17/05/1974;
- Autorizzazione Abitabilità del 03/03/1975;
- Concessione in Sanatoria (Condono) n.06/89 del 01/09/1989 per "realizzazione mansarda nel locale sottotetto".

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze degli elaborati grafici agli atti. In particolare,

rispetto alle planimetrie catastali allegate alla Concessione in Sanatoria n.06/89 del 01/09/1989, che costituiscono pertanto riferimento per la verifica della regolarità edilizia del piano seminterrato (non rappresentato nelle pratiche successive), risultano n.2 pilastri interni mai realizzati e manca la suddivisione con annesso serramento, fra il locale rimessa e la cantina. La regolarizzazione viene effettuata con unica pratica già descritta e quantificata nel paragrafo corrispondente per il bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per il bene 1 e per il bene 2.

• 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.

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle difformità edilizie, per l'unità immobiliare urbana N. 1 e N. 2, occorre presentare una unica pratica di SCIA in sanatoria come meglio precisato nell'Elaborato peritale.

Si stima un costo onnicomprensivo di regolarizzazione in 6.500 Euro, da valere per entrambe le unità immobiliari urbane esecutate formanti un unico lotto; le pratiche necessarie dovranno essere necessariamente e preventivamente da concordare con il Tecnico comunale.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente Strumento Urbanistico, l'intero edificio è classificato in area RE5c - "Aree Residenziali di Recente Formazione"- Art.23 delle N.T.A.

Lo stralcio di P.R.G. è allegato all'elaborato redatto dall'Esperto; mentre per le specifiche si rimanda alla versione integrale disponibile online sul sito del comune di Forno C.se.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Le unità immobiliari non risultano gravate da servitù. Per la verifica degli usi civici è stato consultato dall'Esperto il Registro telematico della Regione Piemonte "Sistema Piemonte", la cui verifica ha dato esito negativo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare urbana N. 1 non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'unità immobiliare urbana N. 2 non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Le unità immobiliari di cui sopra sono gravate da mutuo fondiario (si legga, *infra,* nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: **Euro € 17.028,83 (diciassettemilaventotto/ottantatrè)**

2) Offerta minima: **Euro 12.771,62**= (Euro dodicimilasettecentosettantuno/sessantadue);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **1.000,00** (Euro mille/zerozero);

4) Termine di presentazione delle offerte: **entro ore 12,30 del giorno 18 (diciotto) gennaio 2027**;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **19 (diciannove) gennaio 2027 ore 10,30**;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IBAN: IT23Q0200830450000107381473, **intestato a Esecuzione Immobiliare R.G.E.95/2025** – Banca UNICREDIT SPA

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: **21 (ventuno) gennaio 2027 ore 13,00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **22 (ventidue) gennaio 2027 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 all'avvocato Avv. Anna RONCHETTO, con studio in Cuorgné (TO), Via Giacosa n. 5 (telefono 0124659110 – 3498203710).

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.spazioaste.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.spazioaste.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 delle 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 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 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 95/2025, le cui coordinate IBAN sono: **IBAN: IT23Q0200830450000107381473 – UNICREDIT SPA.**

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 ristorno, 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.spazioaste.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.spazioaste.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 19 (diciannove) gennaio 2027** al completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 21 (ventuno) gennaio 2027 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 22 (ventidue) gennaio 2027 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 temine 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 a Esecuzione Immobiliare R.G.E. 95/2025, 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 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 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 N. 95/2025 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**, con sede in TORINO Direzione ed Amministrazione: Corso Francia n 81 - 10138 TORINO – Tel.: 011/473.17.14 - E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it Sito web: www.ivgtorino.it.

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.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 il **19 (diciannove) gennaio 2027, ore 10,30**, 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, 28 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avvocato Anna RONCHETTO