TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 210/2025, il professionista avvocato Marita Novaria, delegato dal G.E. dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega comunicata il 25.05.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di San Francesco al Campo (TO), via Roma n.85.

Prezzo base: Euro 147.040,00.

Il compendio immobiliare risulta composto da appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (secondo fuori terra) di villino bifamiliare a due piani f.t., libero su quattro lati, con area esterna pertinenziale e autorimessa sul retro. Esso si trova in zona centrale rispetto all'aggregato urbano principale, di fronte al Palazzo del Municipio.

L'appartamento è accessibile da scala comune all'altro appartamento ed è così composto: ingresso living su ampio soggiorno, cucina, bagno di servizio con antibagno, disimpegno, tre camere da letto e bagno, ripostiglio e due balconi. Completa il compendio una autorimessa al piano terreno in basso fabbricato posto sul retro dello stabile principale, accessibile dal cortile comune con aree verdi, interamente recintato, che circonda il complesso immobiliare.

Si accede all'immobile direttamente dalla strada pubblica, tramite cancelletto pedonale e cancello carraio al civico n. 85/a; è inoltre presente ulteriore cancelletto secondario di accesso pedonale (civico Nr. 75 int.20) affacciato sulla via privata senza sbocco servente i fabbricati limitrofi, posta ad ovest del complesso immobiliare.

Completa il compendio pignorato la quota di proprietà spettante sulle parti dello stabile (cortile, aree verdi, scala di collegamento ai piani, ecc.) che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

L'alloggio risulta allacciato alla rete comunale idrica e fognaria ed è dotato di impianto elettrico

sottotraccia; l'impianto termico è alimentato da gas metano, con termosifoni in ghisa e nel locale soggiorno è presente un camino in muratura; è dotato di impianto citofonico. Da quanto riferito parrebbe esistere un unico contatore dell'acqua a servizio di entrambi gli appartamenti, mentre il contatore dell'impianto di illuminazione della scala comune, servente i piani, sarebbe collegato esclusivamente al contatore dell'energia elettrica dell'appartamento al pianto terreno, in proprietà di terzi. Il perito precisa che non è stato possibile verificare il regolare funzionamento degli impianti né la loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'esperto Architetto Valentina Bianco, cui sifa espresso rinvio. Detta perizia è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it.

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. La vendita non è soggetta ad IVA.

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

I beni pignorati sono posti alle seguenti coerenze: - appartamento: vuoto su aree esterne comuni a tre lati, vano scala comune; autorimessa: proprietà altra ditta a tre lati, cortile comune.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

Al **Foglio 18 particella 420, sub. 1, Cat. A/7**, Cl.2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 161 mq, escluse aree scoperte 156 mq, rendita catastale Euro 795,34, via Roma 85 piano 1,

Mappale terreno correlato: Fg. 18 part. 420;

Al **Foglio 18 particella 420, sub. 4, Cat. C/6,** Cl.2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita catastale Euro 125,50, via Roma 74 int. E piano T, Mappali terreni correlati: Fg. 18 part. 420.

IRREGOLARITA' CATASTALI

Il complesso immobiliare entro cui insistono le uu.ii. pignorate sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di San Francesco al Campo al Fg. 18 mapp. 420 - 488(parte) – 113 (parte), come da estratto di mappa allegato alla perizia. Pertanto il perito ha rilevato minime imprecisioni, non sostanziali, in quanto i mappali correlati del C.T. non sono indicati integralmente, inoltre sono state rilevate:

- Errata indicazione dei numeri civici, non allineati con la numerazione presente sulla località;
- Minime mancanze nella rappresentazione grafica contenuta nella planimetria catastale non incidenti sul classamento/consistenza immobiliare.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'esperto ha rilevato che il complesso immobiliare secondo il P.R.G.C. vigente ricade in zona urbanistica "RC" relativa alle Aree di completamento sottoposte a Vincolo aeroportuale in "zona B" ex art. 707 del Codice della Navigazione.

Precisa inoltre che l'impianto dell'intero complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche condotte dal perito sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta nr. 1 del 12.06.1962 per Nuova costruzione casa di abitazione;
2) Licenza Edilizia n. 48/69 del 16.05.1969 per Costruzione di un muro di cinta in sostituzione di rete metallica;
3) Licenza Edilizia nr. 5/73 del 1973 per Sistemazione tetto e gronda fabbricato civile;
4) Concessione edilizia nr. 85/83 del 04.09.1984 per Sopraelevazione fabbricato civile abitazione.
5) Concessione Edilizia nr. 122/84 del 16.10.1985 per Voltura Concessione Edilizia nr. 85/83.
6) Concessione Edilizia nr. 123/84 del 26.01.1985 per Variante in fase d'opera alla C.E. nr.

85/83. Nel fascicolo è presente la dichiarazione di abitabilità n. 85/83 rilasciata il 04.08.1989 relativamente alla porzione in sopraelevazione di fabbricato.

7) Concessione Edilizia nr. 127/85 del 15.02.1986 per Rifacimento tetto e manutenzione straordinaria di fabbricato esistente (basso fabbricato entro cortile ove insiste l'autorimessa pignorata).

Il perito osserva che il compendio immobiliare risulta sostanzialmente conforme, con le seguenti eccezioni:

- Altezza interna dell'appartamento, maggiore rispetto a quanto licenziato;
- Difformità nella distribuzione interna dei locali sia nell'appartamento che nell'autorimessa;
- Lievi modifiche di sagoma relativamente all'appartamento, alla scala comune ed alle facciate.

Il perito osserva che le irregolarità riscontrate siano regolarizzabili, previa verifica dell'applicazione delle tolleranze ex art. 34 bis del T.U. 380/01. I costi per le sanatorie, comprensivi di sanzioni e competenze professionali, sono stimabili in euro 6.500,00, oltre eventuali importi al momento non preventivabili

Per l'aggiornamento catastale -rettifica sezione toponomastica e sostituzione planimetria i costi sono stimabili in euro 500,00.

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..

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

I beni non risultano gravati da censo, livello, usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il perito osserva che non sono stati rintracciati i certificati A.P.E / A.Q.E. E' stato reperito unicamente il certificato A.P.E. cod. 2011-104540-0001 del 05.07.2011 che risulta scaduto il 05.07.2021.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al

decreto di trasferimento.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: Euro 147.040,00= (Euro centoquarantasettemilaquaranta);

2) Offerta minima: Euro 110.280,00= (Euro centodiecimiladuecentoottanta);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00=;

4) Termine di presentazione delle offerte: 18.01.2027 ore 12.30;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 19.01.2027 ore 11.30;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 88 X 02008 30450 000107414757;

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: 21.01.2027 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 22.01.2027 ore 13.00.

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 Marita NOVARIA (telefono 0124/62.95.88).

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.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n 32 del 26.02.2015.

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; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

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 del Giudice.

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, 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 e 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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 210/2025 TRIBUNALE DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono: IT 88 X 02008 30450 000107414757.

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 nel termine 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. A tal fine è possibile prenotare un appuntamento tramite la scheda dell'immobile sul sito di Astegiudiziarie Inlinea spa.

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.

L'eventuale gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 19.01.2027 alle ore 11.30 e terminerà il giorno 21.01.2027 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 autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti (tre ore).

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 il giorno 22.01.2027 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).

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).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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).

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. Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione

l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (II) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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.

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.

ANTIRICICLAGGIO

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c., a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o nell'altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di 10 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.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: 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.

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.

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 nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati l'ammontare dell'intero credito per capitale, interessi, 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, 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.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' Avv. Marita Novaria, telefono 0124/62.95.88.- email: marita.novaria@gmail.com. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode al suddetto recapito ovvero a mezzo email, per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. L'ordine di liberazione è attuato dal custode senza le formalità di cui agli artt.li 605 e segg. c.p.c. anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, senza spese per l'aggiudicatario.

Resta salva la facoltà per l'aggiudicatario di esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode medesimo 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 (del Gruppo eBay);

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.

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

DISPONE

L'esperimento di vendita telematica presso il Consiglio degli Avvocati di Ivrea, in 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, 03.11.2026

Il professionista delegato

Avvocato Marita Novaria