STUDIO LEGALE BERTONE
Avv. Davide Bertone
Via Palestro 30 – 10015 Ivrea (TO)
0125/424805
avvbertonedavide@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 212/2025. il professionista Delegato alla Vendita Avv. Davide Bertone del Foro di Ivrea, con Studio in Ivrea (TO) – Via Palestro 30, delegato dal G.E. Dott.ssa Debernardi con ordinanza di delega 22/05/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO -

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Volpiano (TO) – Via Vauda snc e Località Fornace Parigi 3

Gli immobili posti in vendita risultano cosi censiti:

Bene 1: Catasto Fabbricati: Fg.1 part. 241, sub.2, Cat.A/3 cl.2, cons. 7 vani, superficie catastale mq.152, RC. 524,20, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato civile ad un piano fuori terra con accesso pedonale e carraio da Via Vauda. E' composto da cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 disimpegni e n. 2 bagni. Completa la proprietà ampia area destinata a cortile e a verde. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola. L'immobile non risulta realizzato 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.

Bene 2: Catasto Fabbricati: Fg.1, part. 241, sub.3**,** Cat.C/7 cl.U, cons. 45, superficie catastale mq.55, RC.69,72, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa pertinenziale a fabbricato civile ad un piano fuori terra, composta da un unico locale. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.

L’immobile non risulta realizzato 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.

Bene 3: Catasto Terreni: Fg.1, part. 244, Qualità: prod Incolto, cl.U, superficie ha are ca:000.31.73,Reddito Dominicale: 0,66€, Reddito Agrario: 0,33€.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo pertinenziale a fabbricato civile. E' ubicato in zona "R1" extraurbana del Comune di Volpiano in zona a prevalenza agricola.

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.

REGOLARITA’ EDILIZIA

Bene 1: Come da perizia “L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

•Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

•Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

•Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato oggetto di esecuzione: - Concessione edilizia in sanatoria n. 155 del 04/10/1993 per rifacimento solaio e ristrutturazione edilizia, - Denuncia di inizio

attività prot. 4183 del 23/02/2005 per modifiche interne. In seguito ad attenta disanima dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria non si sono rilevate difformità, ad eccezione dell'altezza di una porzione di abitazione dovuta alla mancata realizzazione del vespaio areato come previsto nella D.I.A. n. 4183 del 23/02/2005."

Bene 2: Come da perizia "L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato oggetto di esecuzione: - Concessione edilizia in sanatoria n. 155 del 04/10/1993 per rifacimento solaio e ristrutturazione edilizia, - Denuncia di inizio attività prot. 4183 del 23/02/2005 per modifiche interne. In seguito ad attenta disanima dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella chiusura della parete ovest con muratura e ricavo di una porta pedonale**. Per la regolarizzazione delle difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria. L'onorario per la redazione di detta pratica ammonta ad € 1.000,00 oltre IVA, OP, diritti comunali e sanzione amministrativa**."

Bene 3: Come da perizia "In seguito ad attenta disanima dello stato dei luoghi si è riscontrata la presenza di manufatti leggeri ad uso tettoia, realizzati in assenza di titolo edilizio. Dalle verifiche effettuate, tali opere risultano non conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e, allo stato, non sanabili ai sensi della normativa applicabile. **Si rende pertanto necessaria la loro rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per la loro demolizione e rimozione viene quantificato in e 1.500,00 al netto IVA**."

NORMATIVA URBANISTICA

Bene 1: Come da perizia "L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata."

Bene 2: Come da perizia "L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata."

Bene 3: Come da perizia “Il terreno oggetto di esecuzione è inserito in base al PRGC vigente, approvato con D.G.R. del 14/02/2000 n. 17-29336 e s.m.i. ed alla Variante Strutturale n. 22 approvata con D.C.C. n. 09 del 04/04/2016, alla Variante Parziale n. 25 approvata con D.C.C. n. 61 del 02/11/2020, alla Variante Parziale n. 26 approvata con D.C.C. n. 61 del 22/07/2021 ed alla Variante Parziale n. 27 approvata con D.C.C. n. 27 del 25/05/2023 in zona "EA", area agricola indifferenziata.”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene 1: Come da perizia “Il fabbricato ad uso civile oggetto di stima deriva dalla ristrutturazione di una porzione della “Vecchia Fornace”, originariamente edificata in epoca risalente al 1930. L’organismo edilizio presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontamenti realizzati in conglomerato cementizio armato. La copertura, del tipo a due falde inclinate, è costituita da struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. Le superfici esterne risultano rifinite mediante intonacatura civile e successiva tinteggiatura. L’impianto termico è autonomo, costituito da caldaia a condensazione alimentata a GPL, con sistema di emissione del calore tramite radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata sia da boiler elettrico sia da impianto a pannelli solari. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e oscuramenti esterni del tipo a persiane; le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in piastrelle di ceramica. L’approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo artesiano; si evidenzia che, sebbene la rete di distribuzione dell’acqua potabile sia presente lungo la Via Vauda, l’immobile non risulta allacciato alla stessa. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa biologica.”

Bene 2: Come da perizia “L'autorimessa fa parte di fabbricato ad uso civile che deriva dalla ristrutturazione di una porzione della “Vecchia Fornace”, originariamente edificata in epoca risalente al 1930. L’organismo edilizio presenta struttura portante verticale in muratura e orizzontamenti realizzati in conglomerato cementizio armato. La copertura, del tipo a due falde inclinate, è costituita da struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. Le superfici esterne risultano rifinite mediante intonacatura civile e successiva tinteggiatura. La pavimentazione è in battuto di cemento.”

Bene 3: Come da perizia “Trattasi di terreno agricolo destinato ad incolto produttivo con entrostanti manufatti leggeri ad uso tettoie.”

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene 1: Come da perizia “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento. In seguito ad attenta analisi cartacea e

sopralluogo non si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione dell'altezza interna di una porzione di abitazione in cui non è stato realizzato il vespaio ventilato che è di ml 3.00 anzichè di ml 2.80. Si rileva l'individuazione nella visura catastale dell'indirizzo come Via Vauda e non Località Fornace Parigi n. 3."

Bene 2: Come da perizia "In seguito ad attenta analisi cartacea e sopralluogo **si sono rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti nel cambio di destinazione d'uso da tettoia ad autorimessa e nella chiusura del prospetto ovest con ricavo di una porta pedonale**. Si rileva l'individuazione nella visura catastale dell'indirizzo come Via Vauda e non Località Fornace Parigi n. 3. **Per l'aggiornamento della planimetria catastale è necessaria una variazione DOCFA per cambio di destinazione d'uso. L'onorario per la sua redazione viene stimato in € 400,00 al netto di IVA, OP e diritti catastali**."

Bene 3: Come da perizia "In seguito a sopralluogo effettuato si è potuto constatare la corrispondenza della qualità di coltura indicata in catasto con quella esistente."

STATO CONSERVATIVO

Bene 1: Come da perizia "L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti negli anni 1993 e 2005; allo stato attuale si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri. Nel corso del sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di degrado delle superfici intonacate, con locali distacchi e disgregazioni, verosimilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita capillare, in particolare nelle porzioni dell'edificio ove, sulla base di quanto visivamente rilevabile, parrebbe assente un vespaio aerato. Sono inoltre state rilevate tracce di umidità, con presenza di macchie e aloni in prossimità degli orizzontamenti superiori, presumibilmente imputabili a fenomeni di infiltrazione e/o condensazione."

Bene 2: Come da perizia "L'autorimessa risulta essere in discreto stato di conservazione."

Bene 3: Come da perizia "Il terreno oggetto di stima si presenta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea infestante e assenza di attività agricola in atto."

PARTI COMUNI

Sia per il Bene 1 che per il Bene 2 "L'accesso pedonale dalla via Vauda, posto ad ovest è in proprietà solo per una porzione insistente sul mappale F. 1 n. 241, la residua porzione insistente sulla particella F. 1 n. 247 è di proprietà di terzi."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dall'esecutato

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

Prezzo base: **€ 123.000,00 (centoventitremila/00)**

2) Offerta minima: **€ 98.500,00 (novantottomilacinquecento/00)**

3) Aumenti minimi in caso di gara: **€ 2.000,00 (duemila/00)**

4) Termine di presentazione delle offerte: **18/01/2027 ore 12.00**

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **19/01/2027 ore 11.00**

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT07C0200830545000107440896**

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net Spa**

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: **21/01/2027 ore 16.00**

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti a Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui e assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato;

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, in sede di offerta, 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 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 con 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 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. 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 12.00 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. Stesso discorso per l'invio del bonifico per la cauzione.** 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 PEC 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 proceduta, presso le cui coordinate IBAN sono: **IT07C0200830545000107440896**

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.**

E' consigliabile iniziare il procedimento di accredito/versamento cauzione con largo anticipo rispetto al giorno indicato per il termine di presentazione offerte.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatati, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, 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.giustiziait "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.

Si avvertono gli offerenti che in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione da parte dei creditori, essi verrebbero preferiti ove l'offerente depositasse un'offerta pari all'offerta minima

ASSISTENZA ED 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 gaia telematica. informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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 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 **19/01/2027 alle ore 11.00 e terminerà il giorno 21/01/2027 alle ore 13.00 (salvo prosecuzione)**. 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. **Si ribadisce 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 alle ore 16.00 del 21/01/2027

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo **prezzo entro MASSIMO 120 giorni dall'aggiudicazione o entro 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 ad

“ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 212/2025 TRIBUNALE DI IVREA”. consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In *ogni* caso di mancato insufficiente o tardivo **versamento del saldo prezzo, sarà 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 men emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, co 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte. Ex art. 585 comma 4 cpc l’aggiudicatario, nel termine fissato per il pagamento del saldo prezzo, deve rendere al Delegato alla Vendita la dichiarazione ex art. 22 D.lgs 231 del 21/11/2007 (antiriciclaggio), con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall’aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all’art. 587 cpc In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'nt. 590 cp.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 it. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articola 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 “ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 212/2025 TRIBUNALE 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.

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

L’ immobile è affidato in custodia all’Avv. Davide Bertone del Foro di Ivrea, con Studio in Ivrea (TO) – Via Palestro 30 – 0125/424805. 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 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

3) 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.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO)**,** 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 (TO),li 04/11/2026

Il professionista delegato

Avv. Davide Bertone