TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 13/2025 l'avv. Angioletta Bertoldo professionista delegato dal G.E. dott. Augusto Salustri con ordinanza di delega 26.09.2025 notificata in data 29.09.2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti lotti:

LOTTO UNO

Il Lotto Uno è formato dai seguenti beni, in piena proprietà:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1 P1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
Appartamento situato all'interno della cascina rurale su due piani 1° e 2° (mansardato), libero su tre lati.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Ampio Magazzino, posto al Piano terra, suddiviso in due porzioni, una con accesso ad est, sotto il portico di testa della cascina, il secondo con ingresso posto a sud, sul fronte della cascina.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Autorimessa al PT inserita in un piccolo edificio adibito a garage e magazzino, prospicente il corpo principale della cascina.
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1
Magazzino aperto, ma coperto, posto al 1° piano di un piccolo edificio indipendente, prospicente la cascina. Non c'è un vano scale per accedervi, ma per mezzo di una scala rimovibile è possibile accedervi tramite una botola posta all'interno del garage al sub 13.
CONFINI
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
Il bene in questione confina a nord con la copertura a terrazzo delle scuderie, ad est con la copertura a terrazzo del porticato di testa dell'edificio rurale, a sud affaccia sul cortile comune e ad ovest con l'appartamento al sub. 34 (ex 9).
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene in questione confina a nord con le scuderie (sub.21), ad est con il porticato di testa dell'edificio rurale (sub. 7), a sud con il cortile comune (sub. 6), e ad ovest con il magazzino di altra proprietà (sub. 27).
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene confina a nord con altra Unità immobiliare al sub 32, mentre ad est, sud ed ovest con il cortile comune al sub 6.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1
Il bene in questione è libero su tutti i quattro lati e non confina con nessun'altra proprietà, ma affaccia sul cortile comune al sub. 6.
.
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	35		A3	2	4,5 VANI	144 mq	278,89 €	1-2	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	26		C2	2	80 mq	107 mq	107,42 €	PT	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	13		C2	1	12 mq	15 mq	13,63 €	PT	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si evidenzia che l'autorimessa è posta solo al PT e non anche al 1° come risulta nella visura catastale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	33		C2	1	40 mq	47 mq	45,45 €	1	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene in questione si trova in buono stato conservativo.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene è allo stato di fatto, senza finiture, ma in buono stato conservativo.
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1
Il bene è in un discreto stato conservativo ma risulta non finito e privo di serramenti e scala per l'accesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile. Anche il vano scala e i terrazzi che danno accesso agli appartamenti al 1° piano, individuabili al catasto al Foglio 37, part. 154 e sub. 7 sono beni comuni non censibili.
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT 19
Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene è una porzione di una struttura indipendente facente parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1 ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1
Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 e ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 – N° 2 – N° 3 – N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2
Gli immobili risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1 – N° 2 – N° 3 – N° 4 UBICATI AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2
I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente: FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA) Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
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.
Permesso di costruire n. 1/08 del 03/03/2008
Denuncia di inizio lavori in data13/03/2008
Permesso di costruire n.12/10 rilasciato in data 07/12/2010 con Pratica Edilizia n. 68/10 del 09/12/2010 per Variante al permesso di costruire n.1/08 del 03/03/2008 e Variante n. 3/09 del 05/03/2009 per il recupero ad uso abitativo di travata agricola esistente.
Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
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.
Nel locale è stato realizzato un servizio non autorizzato che deve essere demolito.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico
BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
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.
Il bene non ha alcun tipo di impianto elettrico, termico o idrico.
Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1
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.
Il bene non ha alcun tipo di impianto elettrico, termico o idrico.
Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse.
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità
Non è richiesto alcun tipo di certificato energetico

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA DEL LOTTO UNO

1) Prezzo base: **Euro 94.982,40** (novantaquattromilanovecentottantadue,40);
2) Offerta minima: **Euro 71.237,00** (settantunmiladuecentotrentasette,00);
3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.500,00** (millecinquecento,00);
4) Termine di presentazione delle offerte: **1 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 FEBBRAIO 2027 ORE 10.00;**
6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 FEBBRAIO 2027 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00.**
8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT36U0200830545000107365525
9) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

LOTTO DUE

Il Lotto Due è formato dai seguenti beni, in piena proprietà:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, P1-2
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle n.1, PT

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
Appartamento su due piani 1° e 2° (mansardato) all'interno di porzione di cascina rurale. Libero su fronte e retro.
BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Magazzino posto al PT della cascina rurale, con ingresso sul fronte sud.
BENE N° 7 - GARAGE UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Autorimessa all'interno di un piccolo edificio indipendente prospicente la cascina.
CONFINI
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2
Il bene in oggetto confina a nord con la copertura a terrazzo delle scuderie (sub. 7), ad est con l'appartamento di altra proprietà (sub. 35 ex sub. 10), a sud affaccia sul cortile comune e ad ovest con l'appartamento di altra proprietà al sub. 29.
BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene in questione confina a nord con le scuderie (sub.21), ad est con magazzino di altra proprietà (sub. 26), a sud con il cortile comune (sub. 6), e ad ovest con il magazzino di altra proprietà (sub. 28 e 29).
BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Il bene confina a sud con altra unità immobiliare al sub 13, mentre ad est, nord ed ovest con il cortile comune al sub 6.
DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	34		A3	2	5 VANI	143 mq	309,87 €	1-2	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	27		C2	2	86 mq	108 mq	115,48 €	T	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	32		C6	2	27 mq	32 mq	90,64 €	T	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il balcone scoperto al secondo piano è privo di balaustra.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è in buono stato conservativo, anche se le superfici sono ancora al grezzo e mancano infissi e portoni.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 e ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile. il vano scale e i terrazzi che d'anno accesso agli appartamenti al 1° piano, individuabili al catasto al Foglio 37, part. 154 e sub. 7 sono beni comuni non censibili.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il bene è una porzione di una struttura indipendente facente parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1 ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub.6 come bene comune non censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

L'immobile è da considerarsi libero. L'immobile verrà liberato dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

Il locale è ingombro di mobili e arredi vari. L'immobile verrà liberato dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

L'immobile è utilizzato come magazzino per arredi. L'immobile verrà liberato dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 5 – N° 6 – N° 7 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2

I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la

seguente: FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA) Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, P1-2

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.

Permesso di costruire n. 1/08 del 03/03/2008

Denuncia di inizio lavori in data13/03/2008

Permesso di costruire n.12/10 rilasciato in data 07/12/2010 con Pratica Edilizia n. 68/10 del 09/12/2010 per Variante al permesso di costruire n.1/08 del 03/03/2008 e Variante n. 3/09 del 05/03/2009 per il recupero ad uso abitativo di travata agricola esistente.

Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il bene in questione non richiede certificato APE

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT

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.

Autorizzazione 92/92 Demolizione e ricostruzione fabbricato accessorio ad uso deposito ed autorimesse

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Il bene in questione non richiede certificato APE, ed è privo di impiantistica.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA DEL LOTTO DUE

1) Prezzo base: **Euro 81.763,20** (ottantunmilasettecentosessantatre,20);
2) Offerta minima: **Euro 61.323,00** (sessantunmilatrecentoventitre,00);
3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.500,00** (millecinquecento,00);
4) Termine di presentazione delle offerte: **1 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 FEBBRAIO 2027 ORE 10.00;**
6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 FEBBRAIO 2027 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00.**
8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT36U0200830545000107365525
9) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

LOTTO TRE

Il Lotto Tre è formato dai seguenti beni, in piena proprietà:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 9 -** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicati ad Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2
Appartamento su tre piani, piano terra, primo, con sottotetto non abitabile ubicato all'interno della cascina rurale.
BENE N° 9 – SCUDERIA E TETTOIE UBICATE AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Scuderia adiacente all'edificio principale, per il ricovero cavalli (sub. 21), unite a tettoie e strutture ad uso strumentale dell'attività agricola e di allevamento individuati ai sub. 22, 23, 24 e 25.

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
Il bene in oggetto confina a sud e ad ovest con il cortile pertinenziale al sub 6, a nord, con la tettoia al sub 22 e ad est con il vano scale (sub 31 non censibile) e con i locali al sub 29.
BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT
Il bene al sub. 21 (scuderia) confina a Nord e ad Est con il cortile comune (sub.6), a Sud con i magazzini al sub.26 e al sub.27, mentre ad Ovest in parte con le tettoie al sub. 22 ed in parte con il cortile comune. Il bene al sub. 22 (tettoia) confina a Nord e ad Ovest con il cortile comune, ad Est con la scuderia al sub. 21 e a Sud con gli appartamenti al sub. 29 e al sub. 30.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	30		A2	1	8,5	290 mq	812,13 €	PT -1-2	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 9 – SCUDERIA E TETTOIE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	21-22-23-24-25-		D10			455 mq	2.764 €	PT	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
Il bene in oggetto è in uso e si trova in buono stato conservativo.
BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT
I beni in oggetto sono in uso e si trovano in prevalenza in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
Il bene, parte di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile, inoltre ha in comune con altro bene (sub.29) il vano scale al sub. 31 indicato anch'esso come bene comune non censibile.
BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT
I beni facenti parte di un complesso agricolo situato in Strada Valle, n.1, hanno un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 8 - N° 9 UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
I beni sono da considerarsi liberi. Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 8 - N° 9 UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente: FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA) Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT 1-2
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.
Licenza di costruire n 128 del 13/08/1968 – Sistemazioni interne diverse di fabbricato rurale. P.E. n.37/68.
Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento portico.
Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata.
BENE N° 9 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT
I beni in oggetto sono suddivisi in:
Scuderia – Ricovero animali (sub. 21): Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento.
Pratica n. 4/06 del 02/02/2006 Costruzione in sanatoria e sistemazione vano legnaia.
Tettoie (sub. 22-23): Protocollo 3700 del 16/09/2014 in riferimento alla pratica Edilizia n, 20543 del 03/08/2011 per sanatoria non conclusa per mancato pagamento oneri.
Tettoia (sub. 24): Protocollo 87/99 per Pratica Edilizia n. 67/99 del 09/03/2000 per concessione in sanatoria.
Silos – fabbricato ora diruto (sub 25): Pratica Edilizia n. 56/69 del 16/10/1969 prot. 2681.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA
DEL LOTTO TRE

1) Prezzo base: **Euro 205.577,60** (duecentocinquemilacinquecentosettantasette,60);
2) Offerta minima: **Euro 154.184,00** (centocinquantaquattromilacentottantaquattro,00);
3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 4.000,00** (quattromila,00);
4) Termine di presentazione delle offerte: **1 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 FEBBRAIO 2027 ORE 10.00;**
6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 FEBBRAIO 2027 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00.**
8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT36U0200830545000107365525
9) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

LOTTO QUATTRO

Il Lotto Quattro è formato dai seguenti beni, in piena proprietà:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n. 1, PT-1-2
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Albiano d'Ivrea (TO) - Strada Valle, n.1, PT

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT-1-2
Appartamento su tre piani, piano terra, primo e sottotetto non abitabile, all'interno della cascina rurale.
BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO AD ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE N.1, PT
Locale al PT adibito a magazzino.
CONFINI
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2
il bene confina a Nord con la tettoia al sub. 22, ad Est in parte con il magazzino al sub. 27, ed in parte con locale magazzino al sub. 28. A Sud con il cortile comune al sub. 6 e ad Ovest con le scale di distribuzione anch'esse bene comune non censibile (sub. 31), ed in parte con l'appartamento al sub. 30.
BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT
Il bene confina ad Ovest e Nord con appartamento al sub. 29, ad Est con magazzino al sub. 27, a sud con il cortile al sub.6 (bene comune non censibile).
DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	29		A2	1	8,5 vani	272 mq	812,13 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	154	28		C2	2	15 mq	23 mq	20,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 10 – N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

I beni sono in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

Il bene, parte di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile, inoltre ha in comune con altro bene (sub.30) il vano scale al sub.31 indicato anch'esso come bene comune non censibile.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N.1, PT

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato rurale situato in Strada Valle, n.1 facente parte di un complesso agricolo, ed ha un cortile pertinenziale comune, indicato al catasto al foglio 37, part. 154 e sub. 6 come bene comune non censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 10 – N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

I beni sono da considerarsi liberi. Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 – N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

I beni si trovano in zona denominata FA.01 e la normativa urbanistica di riferimento è la seguente: FUNZIONI COMPATIBILI CON L'AGRICOLTURA (FA) Abitazioni ed attrezzature agricole di cui è verificata la non sussistente necessità per l'attività agricola, per le quali è ammesso il recupero a destinazioni residenziali, ad esercizi pubblici, ad attività sportive e ricreative, con particolare indirizzo alla funzione agro-turistica, oltre che di artigianato caratteristico o di sperimentazione tecnico-agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 10 – N° 11 - UBICATI A ALBIANO D'IVREA (TO) - STRADA VALLE, N. 1, PT-1-2

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.
Licenza di costruire n 128 del 13/08/1968 – Sistemazioni interne diverse di fabbricato rurale. P.E. n.37/68.
Protocollo 3298 del 05/07/2011 titolo abilitativo e condono in sanatoria N. 4/4 per ampliamento portico.
Non è stata richiesta l'agibilità, pertanto non è stata rilasciata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA
DEL LOTTO QUATTRO

1) Prezzo base: **Euro 111.792,00** (centoundicimilasettecentonovantadue,00);
2) Offerta minima: **Euro 83.844,00** (ottantatremilaottocentoquarantaquattro,00);
3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 2.000,00** (duemila,00);
4) Termine di presentazione delle offerte: **1 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00**;
5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **2 FEBBRAIO 2027 ORE 10.00;**
6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **4 FEBBRAIO 2027 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **5 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00.**
8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT36U0200830545000107365525
9) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

ooOoo

Tutti gli immobili sopraelencati sono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Angioletta Bertoldo, tel 0125 627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it, che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.
La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata esclusivamente tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (https://pvpgiustizia.it/pvp)

RIMANDI

Per una più completa descrizione dei lotti e per maggiori dettagli sulle caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e giuridico di ciascun bene si

rimanda alla Relazione di Stima redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Elisa D'Agostino, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Elisa D'Agostino e depositata agli atti della procedura, perizia qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it).

CHI PUO' 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 dei 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di 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 di 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*".
Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale.
Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
Offerte ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con **modalità TELEMATICHE** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.
Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it).
Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.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 e trasmessa mediante casella 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 DPR n. 68 del

2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.
Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta non può essere soggetto diverso dall'offerente e che, 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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, e detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" (consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") 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 12.00 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.
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 ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e 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 indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. 13/2025 Tribunale di Ivrea aperto presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea-C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT36U0200830545000107365525.

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 sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte 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 eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati 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. Nel Tribunale di Ivrea all'Ufficio di Assistenza alle Vendite Telematiche (orari ed ubicazione dell'Ufficio sono indicati sul sito internet del 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.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali.
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 correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità di ciascuna offerta, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.
La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI**. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra 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 saranno state ritenute valide.
La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **2 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 4 FEBBRAIO 2027 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore (cosiddetto periodo di autoestensione).
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
Si reputa opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.
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 definitiva all'udienza fissata al giorno 5 FEBBRAIO 2027 ore 12.00.
Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Versamento del saldo prezzo

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente bancario

della procedura avente il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
Insieme al 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 comunicata dal professionista delegato nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.
La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita ad avvenuta cancellazione delle formalità.
In caso di presenza di mutuo fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.09.1993 n.385, profittare del mutuo fondiario dovrà versare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ex art.585 comma 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 dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.
Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.
Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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 si trova sul sito www.abi.it (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omesso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombente Aste Giudiziarie Inlinea spa;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Ivrea, 6 Novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo