**Avvocato Alberto Frascà**
Corso Giacomo Matteotti n. 42 - 10121 TORINO
tel. 011/19.82.61.65 e 011/19.82.61.27
e-mail: a.frasca@frascaecolleghi.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 148/2024, il professionista avvocato Alberto Frascà, delegato dal G.E., dottor Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 26/01/2026 e successiva del 22/05/2026,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO TERZO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Foglio 57 Particella 385 Subalterno 105, corsia autorimesse, altre 3 unità immobiliari.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 16, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 60,32=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32 e 33.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 35.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO QUARTO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Foglio 57 Particella 385 Subalterno 104, corsia autorimesse, altre 3 unità immobiliari.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 105, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 22, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 82,94=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 39.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 40.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO QUINTO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Corsia autorimesse, altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 18, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 67,86=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 45.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 46.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO SESTO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia autorimesse, altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 18, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 67,86=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 50.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 51.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO SETTIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso

condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia autorimesse, altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 18, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 67,86=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 55.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 56.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO DECIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia autorimesse, altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 86, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 18, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 67,86=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 69.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 71.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO UNDICESIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Mazzé n. 32, all'interno del complesso condominiale denominato "Residenza Nadone", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia autorimesse, altra unità immobiliare, vano scale condominiali, corridoio comune.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 57, Particella 385, Subalterno 99, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 32, Via Mazzè n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 120,64=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.7).

Si richiama la perizia a pagina 32, 33, 34 e 75.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in Chivasso in data 26/05/2008, rep. 45054/10020, trascritto il 06/06/2008 ai nn. 27206/17459 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 76.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO DODICESIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Frazione Castelrosso, Via Casale n. 61, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Via Casale", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia di manovra a cielo libero comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 67, Particella 402, Subalterno 18, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 30, Via Casale n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 113,10=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Concessione Edilizia n. 15/93 del 04/02/1993 per costruzione di villette a schiera;

Concessione Edilizia in Variante n. 38/95 del 10/03/1995;

Concessione Edilizia in Variante Finale n. 113/95 del 11/07/1995;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 149/96 del 21/10/96.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale esistente (2.14b).

Si richiama la perizia a pagina 81, 82, 83 e 84.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Raffaele Scognamiglio in data 09/10/1996, rep. 47342, trascritto il 31/10/1996 ai nn. 27642/19228 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

**ATTENZIONE: Si rileva come un soggetto terzo rivendichi la proprietà del compendio pignorato, ciò che integra, allo stato, la possibilità di futura evizione, che comporterebbe la sottrazione il bene all'aggiudicatario. Tale possibilità ha già inciso sulla stima del bene.**

**Si richiama la perizia a pagina 80.**

**Risulta inoltre trascritta, sul bene, una formalità, successiva alla trascrizione del pignoramento, che non verrà cancellata con il decreto di trasferimento e, in particolare, la trascrizione di rettifica di compravendita del 15/05/2025 ai nn. 21159/15895 (Gen./Par.).**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

## LOTTO TREDICESIMO

**IN PIENA PROPRIETÀ**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Sandro Pertini n. 43-45 (in perizia Via Favorita n. 45), all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Fe.Ra.", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia di manovra comune altezza 2,55 m, altre 2 unità immobiliari.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 26, Particella 735, Subalterno 74, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 14, Via Sandro Pertini n. 45 Interno A, Piano S1, Rendita Catastale Euro 62,18=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 1114/07 del 19 dicembre 2007.

Permesso di Costruire 200/05 del 05 settembre 2005 provvedimento n. 443/05.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale esistente (2.5I).

Si richiama la perizia a pagina 88, 89, 90 e 91.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato un Regolamento di Condominio, che non risulta trascritto.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 92.

**ATTENZIONE: Si rileva che è in corso un giudizio per l'accertamento di intervenuta usucapione del compendio pignorato, ciò che integra, allo stato, la possibilità di futura evizione, che comporterebbe la sottrazione il bene all'aggiudicatario. Tale possibilità ha già inciso sulla stima del bene.**

**Si richiama la perizia a pagina 86.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza

impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO QUATTORDICESIMO**

**IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**: Nel Comune di Chivasso (TO), Via Favorita n. 147, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Meridiano", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia di manovra comune, altre 2 unità immobiliari.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso come segue: Foglio 26, Particella 880, Subalterno 27, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 16, Via Favorita Piano S1, Rendita Catastale Euro 60,32=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Denuncia di Inizio Attività n. 454/03 del 08 agosto 2003, (variante n. 3 alla Concessione Edilizia originaria n. 121/2001 del 13 dicembre 2001), trattasi di intervento di edilizia residenziale convenzionata

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova nell'area residenziale di espansione (4.6).

Si richiama la perizia a pagina 97, 98 e 99.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Umberto Romano in data 22/12/2003, rep. 30894, trascritto il 30/12/2003 ai nn. 59717/30894 (Gen./Par.).

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 99.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO QUINDICESIMO**

**IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**: Nel Comune di Torrazza Piemonte (TO), Via Traversa Mazzini n. 37 (già Via Giuseppe Mazzini), all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Orchidea", autorimessa: collocata al piano interrato, con porta basculante in lamiera zincata, con accesso da corsia di manovra comune.

Sono compresi tutti i diritti condominiali proporzionali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, regolamento, uso e consuetudine.

COERENZE

Altra unità immobiliare, corsia di manovra comune, altra autorimessa, corridoio comune.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torrazza Piemonte come segue: Foglio 12, Particella 696, Subalterno 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 24, Via Giuseppe Mazzini n. SN, Piano S1, Rendita Catastale Euro 86,76=.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

Concessione Edilizia n. 77/96 del 23 dicembre 1996, relativo alla realizzazione di un fabbricato composto da n. 12 alloggi con relative cantine e boxes, di edilizia residenziale agevolata convenzionata;

Concessione Edilizia n. 65/97 del 30 settembre 1997 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 77/96);

Concessione Edilizia n. 39/98 del 04 novembre 1998 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 65/97);

D.I.A. 1999.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla

regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale, si trova nella zona consolidata residenziale di impianto unitario (BR.II).

Si richiama la perizia a pagina 104 e 105.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato un Regolamento di Condominio, che non risulta trascritto.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 106.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

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.

ooOoo

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

1) Prezzo base

LOTTO n. 3 euro 8.200,00= (ottomiladuecento/00);

LOTTO n. 4 euro 10.800,00= (diecimilaottocento/00);

LOTTO n. 5 euro 9.040,00= (novemilaquaranta/00);

LOTTO n. 6 euro 8.640,00= (ottomilaseicentoquaranta/00);

LOTTO n. 7 euro 8.640,00= (ottomilaseicentoquaranta/00);

LOTTO n. 10 euro 9.040,00= (novemilaquaranta/00);

LOTTO n. 11 euro 13.560,00= (tredicimilacinquecentosessanta/00);

LOTTO n. 12 euro 9.600,00= (novemilaseicento/00);

LOTTO n. 13 euro 6.480,00= (seimilaquattrocentottanta/00);

LOTTO n. 14 euro 7.320,00= (settemilatrecentoventi/00);

LOTTO n. 15 euro 10.120,00= (diecimilacentoventi/00);

2) Offerta minima

LOTTO n. 3 euro 6.150,00= (seimilacentocinquanta/00);

LOTTO n. 4 euro 8.100,00= (ottomilacento/00);

LOTTO n. 5 euro 6.780,00= (seimilasettecentottanta/00);

LOTTO n. 6 euro 6.480,00= (seimilaquattrocentottanta/00);

LOTTO n. 7 euro 6.4800,00= (seimilaquattrocentottanta/00);

LOTTO n. 10 euro 6.780,00= (seimilasettecentottanta/00);

LOTTO n. 11 euro 10.170,00= (diecimilacentosettanta/00);

LOTTO n. 12 euro 7.200,00= (settemiladuecento/00);

LOTTO n. 13 euro 4.860,00= (quattromilaottocentosessanta/00);

LOTTO n. 14 euro 5.490,00= (cinquemilaquattrocentonovanta/00);

LOTTO n. 15 euro 7.590,00= (settemilacinquecentonovanta/00);

3) Aumenti minimi in caso di gara

LOTTO n. 3 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 4 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 5 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 6 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 7 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 10 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 11 euro 500,00= (cinquecento/00);

LOTTO n. 12 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 13 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 14 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

LOTTO n. 15 euro 250,00= (duecentocinquanta/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: **26 gennaio 2027 ore 12.30**;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **27 gennaio 2027 ore 10.45**;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT17 N030 4801 0000 0000 0098 297 - "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2024 DEL TRIBUNALE DI IVREA" - Banca del Piemonte S.p.A.;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **29 gennaio 2027 ore 13.00** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **1° febbraio 2027 ore 10.45**.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

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 Alberto Frascà (telefono 011/19.82.61.65 – 0125/63.59.36).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con

l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

**Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive**: quando l'offerta è formulata da più persone**,** alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

**Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.**: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla 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 ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

**Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione

delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

**Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2024 DEL TRIBUNALE DI IVREA", le cui coordinate IBAN sono: IT17 N030 4801 0000 0000 0098 297.

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 nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

**Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

**Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

**MODALITÀ DELLA VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 10.45 e terminerà il giorno 29 gennaio 2027 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia 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 all'udienza fissata al 1° febbraio**

**2027 ore 10.45.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

**ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2024 DEL TRIBUNALE DI IVREA" e consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il

fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.
**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**
**MUTUO FONDIARIO**
**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario**: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..
In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo assegno circolare intestato alla procedura ed 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 a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2024 DEL TRIBUNALE DI IVREA" e 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**

È delegato custode l'avvocato Alberto Frascà (Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19.82.61.65 - 011/19.82.61.27, mail fra.mor.servizi@gmail.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) al suddetto recapito il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare

Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, 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, 21 ottobre 2026

Il professionista delegato

avvocato Alberto Frascà