

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 174/2024, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. dottor Augusto Salustri con ordinanza di delega in data 13/03/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel **Comune di Caluso (TO)**, Via Vittorio Veneto n. 45, fabbricato a uso abitativo (Bene n. 1 in perizia) e locale deposito (Bene n. 2 in perizia), con porzione di area esterna esclusiva da cui si accede a un ulteriore deposito, da demolire (Bene n. 3 in perizia).

Il fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1) si sviluppa su due livelli fuori terra ed è così composto: al piano terreno (1° fuori terra): piccolo ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con attiguo ripostiglio sottoscala, bagno finestrato (seminterrato sul lato nord); al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, tre camere, balcone sul fronte sud. I due piani abitabili sono collegati da una scala interna a unica rampa; il livello sottotetto (ispezionabile e non abitabile), è raggiungibile da botola posta nel soffitto del “disimpegno” al piano primo.

Il fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1) fa parte di più ampia manica di fabbricati ex rurali di remota formazione, allineati con direzione est-ovest, generalmente tutti caratterizzati dalla presenza di cortile di distacco con la strada comunale e bassi fabbricati accessori. L'accesso avviene da androne carraio posto al n. 45 della Via Vittorio Veneto e, precisamente, da vicolo perpendicolare alla stessa citata Via pubblica; detto androne comunica con il cortile interno a uso comune (identificato al Foglio 9, Particella 727, Subalterno 1), completamente perimetrato da edifici tra cui i beni assoggettati alla presente procedura esecutiva.

Il deposito (Bene n. 2) si sviluppa su due livelli fuori terra ed è così composto: al piano terreno (1° fuori

terra): unico vano accessibile dalla via Vittorio Veneto e dall'area cortiliva interna e wc esterno; al piano primo: travata a nudo tetto chiusa su tre lati accessibile da scala a pioli non fissa.

Il Bene n. 3 si sviluppa su unico livello fuori terra ed è così composto: unico vano "deposito" accessibile dall'area a uso esclusivo della stessa u.i.u. posta all'interno di più ampia area cortiliva a uso comune con i fabbricati circostanti; "tettoia" (spazio coperto) costituita dallo spiovente della falda nord del Bene 2.

Si precisa che il Bene n. 3 non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed è stato considerato "da demolire" dal Perito estimatore.

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.

COERENZE

Fabbricato di civile abitazione (Bene n. 1): a nord Particelle 741-1461 del Foglio 9 (Vicolo Bertone); a est Particella 834 del Foglio 9; a sud corte esclusiva Subalterno 2 della Particella 727 del Foglio 9; a ovest Particelle 739-1461 del Foglio 9.

Deposito (Bene n. 2): a nord Subalterno 2 della Particella 727 del Foglio 9; a est Particella 834 del Foglio 9; a sud Via Vittorio Veneto; a ovest Particella 723 del Foglio 9.

Deposito (Bene n. 3): a nord Subalterno 2 della Particella 740 del Foglio 9; a est Particella 834 del Foglio 9; a sud Subalterno 106 della Particella 834 del Foglio 9; a ovest area cortiliva comune (censita al Subalterno 1 della Particella 727 del Foglio 9).

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Caluso:

- Foglio 9 - Particella 740 - Subalterno 2 - Categoria A/4 - Classe 1 - Consistenza 5 vani - Rendita € 142,03 - Via Vittorio Veneto n. 43 - Piano T.
- Foglio 9 - Particella 834 - Subalterno 106 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 22 mq - Rendita € 25,00 - Via Vittorio Veneto n. 45 - Piano T-1.
- Foglio 9 - Particella 727 - Subalterno 2 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 21 mq - Rendita € 28,20 - Via Vittorio Veneto n. 45 - Piano T.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Bene n. 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caluso, non sono emerse pratiche edilizie.

Sussistono difformità catastali ed edilizie.

Come riferito dall'Esperto estimatore l'unica rappresentazione grafica dell'unità risulta essere la planimetria catastale la cui data di presentazione è indicata al 31/12/1939, scheda numero 16671319.

I locali ivi rappresentati risultano essere tutti vani "principali" a esclusione del locale seminterrato a nord (ad oggi "bagno") e il sottoscala, indicati come accessori. Il vano sud-ovest (lato sinistro dell'ingresso al piano terreno) è descritto come "cucina".

In riferimento a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo rispetto alla succitata planimetria catastale del 1939, si evidenziano le seguenti generali discordanze planimetriche: Piano terreno: - realizzazione di bagno in luogo della cantina; - spostamento in cucina dell'accesso al ripostiglio sottoscala con chiusura della porta nell'attiguo vano; - ridimensionamento delle finestre in bagno e soggiorno; - in cucina trasformazione di porta-finestra in finestra; - realizzazione inclinata dello stipite con porta tra ingresso e soggiorno.

In riferimento ai dati catastali riportati in visura, si evidenzia che alla voce Indirizzo, in merito alla elencazione dei piani costituenti l'unità de qua, è omessa l'indicazione del Piano Primo.

La realizzazione del "bagno" in luogo della precedente "cantina" determina la verosimile modifica della consistenza catastale (da accessorio indiretto comunicante con i vani principali ad accessorio diretto).

Si richiama la perizia alle pagine 18, 19, 37, 38 e 39, anche in merito all'indicazione dei costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa.

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..

Bene n. 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caluso, non sono emerse pratiche edilizie.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse difformità catastali ed edilizie.

In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto all'ultima planimetria catastale del 2007, si evidenziano le seguenti generali discordanze planimetriche: Piano terreno: il ripostiglio esterno finitimo alla parete nord del deposito non risulta essere più esistente; la riquadratura perimetrale nell'angolo sud-est del sottotetto risulta più ampia.

Il "wc" - indicato come "latrina" - riporta la dicitura "comune" (ndr "ad uso comune"); il "ripostiglio" risulta cassato riportando la dicitura "tettoia" a uso comune.

Il wc e il ripostiglio, indicati nella relativa planimetria catastale, ricadono sul mappale 727 del Catasto Terreni. In relazione all'Elaborato Planimetrico del 11/02/2008, prot. TO0086459, le suddette consistenze risulterebbero far parte dell'u.i.u. Foglio 9 Particella 727 Subalterno 2 (Bene 3). Per converso, le medesime consistenze risultano nell'Elaborato Planimetrico e nella planimetria catastale della unità censita Foglio 9 Particella 834 Subalterno 106 (Bene n. 2).

Si richiama la perizia alle pagine 19, 20, 39 e 40, anche in relazione ai costi di regolarizzazione stimati in via approssimativa.

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..

Bene n. 3

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caluso, non sono emerse pratiche edilizie.

Come riferito dall'Esperto estimatore l'unica rappresentazione grafica dell'unità risulta essere la planimetria catastale la cui data di deposito è indicata al 11/02/2008, protocollo TO0086459.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio e Pubblicità immobiliare, il primo riscontro del bene è riconducibile alla illustrazione riportata nella nota di trascrizione del rogito del 08/09/1980.

Non è possibile determinare, con certezza, la data di edificazione del bene e dunque che la stessa sia antecedente al 01/09/1967.

Stante l'assenza di idonea documentazione tecnica, manca lo stato legittimo dell'immobile, così come previsto dall'art 9-bis del D.P.R. 380/2001, con la conseguenza che il bene deve ritenersi costruito in assenza di idoneo titolo edilizio. Ad avviso dell'Esperto estimatore ove l'aggiudicatario riuscisse a dimostrare lo stato legittimo dell'immobile così come richiesto dalla normativa (intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della sua realizzazione), potrà essere valutata la definizione edilizia previo confronto con il gabinetto tecnico comunale.

Si richiama la perizia alle pagine 21, 40, 41, 42 e 47, anche in relazione ai costi di aggiornamento catastale e demolizione.

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..

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Dal fascicolo non risulta che l'immobile oggetto di esecuzione sia dotato del certificato energetico degli immobili / APE.

Dalle verifiche effettuate dal CTU, è emerso che non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 39.725,00= (Euro trentanovemilasettecentoventicinque/00);
- 2) Offerta minima: Euro 29.793,75= (Euro ventinovemilasettecentonovantatre/75);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00= (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **27 ottobre 2026 ore 12.30;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **28 ottobre 2026 ore 11.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 11 M 02008 30545 000107436500, conto corrente intestato alla procedura “ESEC.IMM.RE R.G.E 174/2024 TRIB DI IVREA”, Unicredit 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: **30 ottobre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all’esito dell’eventuale gara: **2 novembre 2026 ore 11.00.**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell’esecuzione, 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 Donatella Rista (telefono 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 della 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 ESEC.IMM.RE R.G.E 174/2024 TRIB DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono: IT 11 M 02008 30545 000107436500.

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 ritorno, 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 sarà effettuato 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 28 ottobre 2026 alle ore 11.00 e terminerà il giorno 30 ottobre 2026 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 2 novembre 2026 ore 11.00.

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 termine 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 ESEC.IMM.RE R.G.E 174/2024 TRIB DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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 ESEC.IMM.RE R.G.E 174/2024 TRIB DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

È delegato custode l'avvocato Donatella Rista. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode, presso il proprio studio, in Ivrea (TO), Corso Massimo d'Azeglio n. 45, Telefono: 0125/635936 o il SERVIZIO CUSTODIE, in Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19826165 - 011/19826127 (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, 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, 26 giugno 2026

Il professionista delegato

avvocato Donatella Rista