

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**AVVISO DI VENDITA**  
*nel giudizio divisionale R.G. 3021/2022*  
*Giudice: dott. Augusto Salustri*  
*Delegato: avv. Monica Morgando Vigna*

---

L'avv. Monica Morgando Vigna, con studio in Ivrea (TO) C.so M. d'Azeglio 29, quale professionista delegato ex art. 591 c.p.c. nel giudizio divisionale R.g. 3021/2022 giusta ordinanza di delega del 20.5.2024 e successiva dell'11.12.2024 del Giudice dott. Augusto Salustri che nel giudizio ha disposto la vendita del bene oggetto di divisione

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**  
del Lotto Unico  
in piena proprietà nel Comune  
di BORGOFRANCO DI IVREA (TO) Via Andrate 43  
per il giorno 28 OTTOBRE 2025 ORE 11

**Il Lotto Unico risulta così composto :**

**1) a) attraverso la corte comune e con accesso dal balcone (lato Sud), al piano rialzato (1° f.t.) alloggio** composto da : ingresso/disimpegno, tre camere, cucina bagno e due balconi, portico.

Coerenze: corte comune a tre lati, vano scala unità F. 26 n.143 Sub. 4, ancora corte comune, unità Foglio 26 n. 434 sub 4 di cui infra, mappale 174 F. 26, salvo altre.

**b) accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.) basso fabbricato** ad uso ripostiglio costituito da un unico vano ed erroneamente accatastato come autorimessa.

Coerenze: posto auto coperto unità F. 26 n. 434 sub. 4, corte comune ai due lati, mappale 174 del F. 26, salvo altre.

**2) con accesso da corte comune, al piano terreno (1° f.t.), posto auto singolo coperto.**

Coerenze: portico unità Foglio 26 n. 434 sub. 3 graffato n.143 sub. 5, corte comune, unità Foglio 26 n. 433 di cui infra, mappale 174 del Foglio 26, salvo altre.

§§§

**3) Nel Lotto Unico oggetto del giudizio divisionale è ricompreso e quindi si trasferisce anche il Bene identificato al NCEU del Comune di Borgofranco di Ivrea al F. 26 n. 433 Cat. C/6 Cl 2 Cons. 37 mq Sup. Cat. 45 mq Rend. 124,21 che tuttavia come da perizia del Geom. Gabriele**

**Torchia risulta un doppione dei precedenti beni di cui ai punti “1b” (porzione destinata a ripostiglio pertinenziale dell’abitazione) e “2” (posto auto coperto), che avrebbe dovuto essere stato soppresso a seguito della variazione per divisione del 15.7.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011. Bene esistente catastalmente e sul quale risulta iscritta una ipoteca. Tale bene viene menzionato e trasferito al solo fine di effettuare la voltura catastale preliminare alla pratica di soppressione a cura dell’aggiudicatario e di consentire la cancellazione dell’ipoteca da parte della procedura, ma di detto bene il perito non ha tenuto conto ai fini della valutazione del Lotto.**

### **§§§**

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.

Il tutto come da perizia a firma del Geom. Gabriele Torchia.

### **DATI CATASTALI DEL LOTTO UNICO**

***NCEU del Comune di Borgofranco al :***

1. ***F 26 Part. 434 Sub. 3 A/7, Cl. 1, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. 109 mq, Rendita € 553,90 graffata con F. 26 Part. 143 sub. 5 (dati derivanti dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 28.11.2019 prot TO0264882 n.94793.1/2019 e precedente soppressione della unità F. 26 n.143 sub 3 graffato 434 sub 2 per divisione del 15.7.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 ) ;***
2. ***F. 26, n. 434 sub. 4 Cat. C/6, Cl.1, Cons. 15 mq, Sup. Cat. 16 mq, Rend. 42,61 (dati derivanti dalla soppressione della unità F. 26 n.143 sub 3 graffato 434 sub 2 per divisione del 15.7.2011 prot. TO0529771 n. 202985.1/2011 e precedente variazione del 15.5.2002 prot. 343693 n. 13802.1/2002 per fusione-ampliamento);***
3. ***F. 26 n. 433 Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 37 mq Sup. Cat. 45 mq, Rend. 124,21 (da sopprimere a cura dell’aggiudicatario).***

### **§§§**

### **STATO DI FATTO**

Si precisa quanto segue:

- all'interno dell'immobile 1 a) è ancora presente il vano scala interno che veniva usato presumibilmente prima dell'edificazione del vano scala esterno per raggiungere l'abitazione soprastante e che ancora oggi viene utilizzato per accedere all'immobile oggetto della presente divisione. In sede di sopralluogo la scala è risultata chiusa a chiave ed è stato dichiarato al perito, come riportato in perizia, che non veniva utilizzata da tempo.
- i beni hanno in comune con l'altra unità abitativa soprastante non oggetto del giudizio divisionale di proprietà di terzi, la corte del mappale 433. Dalle informazioni assunte dal perito non sussistono disposizioni formalizzate relative alle spese ed ai diritti reali inerenti tale corte.
- quanto all'ingresso/disimpegno dell'alloggio all'interno di tale locale è presente una scala che conduce ad un locale tecnico sottostante l'abitazione la cui edificazione non necessita di titolo edilizio né di accatastamento in quanto sprovvisto dei parametri urbanistici e catastali richiesti dalle normative di settore ai fini della produzione di reddito;
- nell'ingresso/disimpegno si trovano i contatori elettrici tra cui anche quello spettante ad altro alloggio non oggetto di vendita e di proprietà di terzi.

Allo stato attuale si appalesa, come riportato dal perito estimatore Geom. Gabriele Torchia, un uso comune correlato sia all'accesso ai contatori sia all'accesso al locale tecnico posto al pieno seminterrato. Nel giudizio di divisione è stato ricompreso anche il bene di cui al F. 26 n. 433 che è un doppiante degli immobili "1b" e "2". Detto bene esiste ancora catastalmente ed è colpito da iscrizione ipotecaria di cui chiederà la cancellazione.

### **SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

#### **Situazione urbanistica/edilizia**

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile è legittimato dal punto di vista edilizio in quanto realizzato in epoca antecedente il 1.9.1967 e non sono state riscontrate difformità edilizie degne di nota.

Dagli accertamenti presso il Comune di Borgofranco di Ivrea sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- ▼ Nulla Osta n. 54 del 10.9.1960 per la *"costruzione di una casa di civile abitazione a due piani fuori terra"*.
- ▼ Nulla Osta n. 28 del 7.5.1971 per *"completamento recinzione del F. 26 n. 143"*.
- ▼ Licenza di Costruzione n. 336 dell' 8.8.1973 per la *"costruzione di una scala interna dal primo piano al piano solaio"* (tale pratica non riguarda immobili non oggetto della presente).
- ▼ Pratica Edilizia n. 1066 del 30.8.1977 per il rilascio di provvedimento per *"ampliamento di basso fabbricato"*.
- ▼ Pratica Edilizia n. 3222 del 11.12.1989 prot. 8163 per rilascio *"costruzione di due rampe di scale e tetto a falde per basso fabbricato"* (tale pratica non ha avuto seguito ed il relativo provvedimento non risulta rilasciato).
- ▼ Denuncia di Attività in Sanatoria n.36/11 del 26.5.2011 avente ad oggetto: *"demolizione parziale delle murature del corpo di fabbrica pertinenziale ai fini di costruire un ripostiglio ed un posto auto coperto; prolungamento della copertura fino in aderenza del corpo di fabbrica"*

*principale, realizzata con orditura lignea e manto di copertura di tegole curve”.*

- ▼ Comunicazione di Inizio attività in sanatoria n. 39/2019 per “*sanatoria lavori di divisione di una unità immobiliare con cambio di destinazione d’uso di un locale ed opere interne*”.

Il perito estimatore precisa che gli interventi oggetto di quest’ultima pratica avrebbero dovuto essere oggetto di S.C.I.A. e non di C.I.L.A. La presentazione di S.C.I.A. è impropria benchè sia stata accettata ed istruita dall’Ufficio Tecnico ma questo comporta che il perito non sia in grado di determinare se in futuro tale pratica potrà essere oggetto di contestazioni/annullamenti in autotutela da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale né se possa compromettere il trasferimento in eventuali future compravendite.

Per il basso fabbricato costituente l’immobile 1 b) non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione, dal raffronto comunque della documentazione reperita con lo stato dei luoghi attuale è emerso che gli elaborati grafici sono coerenti con quanto rilevato in loco.

Ciò posto l’aggiudicatario dovrà espletare tutte le attività e le opere affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio.

Si precisa che all’interno dell’alloggio oggetto di divisione è ancora presente il vano scala interno che veniva presumibilmente usato prima della edificazione del vano scala esterno per raggiungere l’alloggio al primo piano non oggetto di divisione.

Tra il piano terreno (alloggio oggetto di divisione) ed il primo piano (alloggio di terzi) vi è una porta che separa le due unità che è risultata chiusa a chiave. Ai fini della separazione dei due immobili sarà sufficiente innalzare un muro in corrispondenza della porta oggi esistente previa presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata.

**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..**

#### ***EVENTUALI SERVITU’ DA COSTITUIRSI***

Non è prevista la costituzione di nuove servitù per effetto della divisione giudiziale.

Il perito estimatore precisa quanto segue:

- in fondo alla corte comune è presente un appezzamento di terreno su cui insiste un basso fabbricato con annessa tettoia censito al F. 26 n. 446 che è di proprietà degli odierni condividenti non oggetto di divisione;
- dovrà essere costituita una servitù di passaggio per consentire ai proprietari di tale basso fabbricato (odierni condividenti) di poter continuare a passare attraverso il cortile mappale 143 per raggiungere il mappale 446.

#### **FORMALITA’ DA CANCELLARE**

Le formalità da cancellare sono a carico dell’aggiudicatario nella misura in cui verrà determinato dal Conservatore e dovrebbe essere lo 0,50% dell’importo iscritto o del prezzo di aggiudicazione se minore oltre 59,00 € oltre 35,00 €.

§§§

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro **51.187,5** = (Euro Cinquantunomilacentottantasette/5);
- 2) Offerta minima: Euro **38.390,63** (Euro Trentottomilatrecentonovanta,63)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **1.000,00**= (Euro Mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **27 Ottobre 2025 ore 12.30**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni vendita e eventuale gara: **28 Ottobre 2025 ore 11;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT20V0200830545000107131242 ;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **30 Ottobre 2025 ore 13** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara **31 Ottobre 2025 ore 9.30**
- 11) referente della procedura: il professionista delegato.

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 per le valutazioni di competenza.

ooOoo

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Monica Morgando Vigna con studio in Ivrea (TO) C.so M.d'Azeglio 29 (telefono 0125-641360).

**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](http://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](http://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](mailto: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 "R.G. 3021 2022 TRIBUNALE DI IVREA", le cui coordinate IBAN sono: IT20V0200830545000107131242.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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](http://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](http://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 2025 alle ore 11 e terminerà il giorno 30 Ottobre 2025 alle ore 13 (salvo autoestensione)**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 31 Ottobre 2025 alle ore 9.30.**

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

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

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

### **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 "R.G.E. 3021 2022 TRIBUNALE DI IVREA" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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.

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 bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad “ R.G. 3021 2022 TRIBUNALE DI IVREA” consegnato presso lo studio del professionista

delegato.

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

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Monica Morgando Vigna con studio in Ivrea C.so M. d'Azeglio 29, telefono 0125 641360.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, 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

L'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 in atti (comprese fotografie e planimetrie) nonché del virtual tour 360° ove realizzato, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e

www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 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 annuncio tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 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 il giorno **28 OTTOBRE 2025 ore 11**, 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, 1 Luglio 2025

Il professionista delegato  
avv. Monica Morgando Vigna