

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE - DIVISIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA

Nella divisione immobiliare **R.G. 709/2023**, il sottoscritto **Avv. Marco ROMANO**, professionista delegato dal Giudice Dottoressa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 23 aprile 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Che avrà luogo il giorno **20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque)** tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. "www.astetelematiche.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Paola Bazzaro in data 9 aprile 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **CHIVASSO (TO)**,

Al civico n. 2/G della via Casale, Frazione Castelrosso

Villetta elevata a un piano fuori terra oltre a un piano sottotetto e un piano interrato, facente parte di complesso residenziale composto da quattro villette unifamiliari, **con pertinenti cantina e autorimessa**, (il tutto entrostante ad area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Chivasso (TO) al foglio 63 con la particella 778, ente urbano di are 33,32), così composta:

BENE 1 - Villetta

- **Al piano terreno:** soggiorno, cucina, una camera, disimpegno, piccolo ripostiglio, servizio, portico, terrazzo e balcone con annessa area esclusiva della superficie catastale di metri quadrati 205 alle coerenze: strada comune identificata con il subalterno 1 della particella 778 al Foglio 63, area esclusiva dell'unità immobiliare censita al Foglio 63 particella 778 subalterno 13, mappale 776 del Foglio 63 e rampa identificata con il sub. 9 ;

- **Al piano primo:** tre locali sottotetto usabili, un locale tecnico, terrazzo e servizio alle

coerenze: aria soprastante area esclusiva a tre lati e aria su rampa identificata con il sub. 9, il tutto collegato tramite scala interna;

- Al piano interrato: tre locali cantina e un locale tavernetta con annessa area esclusiva della superficie catastale di metri quadrati 5 alle coerenze: terrapieno a due lati, autorimessa e rampa identificati con il sub. 9.

BENE 2 – Autorimessa con annessa cantina

- Al piano interrato: un locale ad uso autorimessa con annessa rampa di accesso alla medesima dipartentesi dal piano terreno e un locale cantina comunicante con l'autorimessa alle coerenze: mappali 776 e 347 tutti del Foglio 63, area comune identificata con il subalterno 1 della particella 778 del Foglio 63, accessori del subalterno 8 e unità immobiliare censita al Foglio 63 particella 778 subalterno 13.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Paola Bazzaro in data 9 aprile 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

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

Ente urbano: a nord con i mappali 946 e 347 del Foglio 63; a est con i mappali 504, 387

e 388 del Foglio 63; a sud con i mappali 6, 8 e 9 del Foglio 61; a ovest con il mappale 776 del Foglio 63.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Chivasso (TO)**:

Foglio 63, particella 778, sub. 8, Via Casale n. SNC, Piano S1-T-1, cat. A/7, classe 1, vani 9, R.C. Euro 1.069,07;

Foglio 63, particella 778, sub. 9, Via Casale n. SNC, Piano S1-T, cat. C/6, classe 2, mq. 75, R.C. Euro 282,76;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Paola Bazzaro in data 9 aprile 2024 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità catastale

*... Sull'area così descritta la *** aveva edificato il complesso di fabbricati residenziali costituito da quattro villette unifamiliari denominate con le lettere "A", "B" "C" e "D" e una villetta bifamiliare denominata "E-F", conformemente al Permesso di costruire n. 27/08 e sua successiva D.I.A. in variante n. 710/2010.*

PRATICHE EDILIZIE

- 1. Permesso di costruire n. 27/08 (pratica edilizia n. 694/07) rilasciato dal Comune di Chivasso il 03.03.2008 [...]. La domanda era stata presentata il 27.07.07 con il protocollo numero 25272 e successiva integrazione protocollo 29392 del 10.09.07 per la Realizzazione nuovi fabbricati residenziali in frazione Castelrosso via Casale - Fabbricati A-B-C-D-E-F al Foglio 63, mappali 104, 656 e 655 (oggi 661). Il progetto veniva assentito vista la conformità alla Variante generale del P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.19-12326 del 19.04.04 pubblicata sul B.U.R. in data 23.04.04 e al Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 39 del 05.06.00 e s.m. con D.C.C. n. 58 del 28.11.2001;*
- 2. Denuncia di inizio Attività n. 710/2010 ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, presentata il 11.08.2010 [...]con il protocollo n. 32193 in variante al P.d.C. n. 27/08 del 03.03.2008 a firma del geom. ***. Essa apportava alcune modifiche comuni ai diversi*

fabbricati (modifica della copertura prevista a padiglione e sostituita da capanna con 2 falde) e alcune specifiche per la villetta A, quali: a. aumento della superficie del piano interrato (con la realizzazione di una cantina annessa all'autorimessa, per ulteriori 26,44 mq); b. riduzione della superficie usabile del sottotetto (con riduzione della superficie usabile di 6,24 mq);

*Il Certificato di Agibilità dell'immobile residenziale identificato al Foglio 63, mappale 778, sub. 8 e 9 [...] risulta rilasciato il 06.04.2011 [...]². [nota a piè pagina ²: La domanda era stata presentata il 26.01.2011 con il protocollo numero 2950 e successiva integrazione del 01.03.2011 prot. 6973, al termine dei lavori (04.01.2011) La documentazione allegata alla domanda risulta completa: - documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile (15.10.2010) protocollo TO06477997 pervenuta il 10.02.2011 prot. 4681; - dichiarazione di conformità resa dal geom. *** e dalla società *** in data 26.01.2011 prot. 2950 e in data 10.02.2011 prot. 4681 ai sensi della L. 13/89 e s m e i ed alle norme UNI; - dichiarazione sostitutiva del certificato di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 37/98 resa dal geom. *** in data 26.01.2011 prot. 2950; - certificato di collaudo statico a firma dell'ingegner *** del 02.12 2010 depositato allo Sportello unico per l'edilizia in data 14.12.2010 pratica 20/08; - dichiarazioni di conformità degli impianti D.M. 37/08 della ditta FULIGNO Dario per l'impianto elettrico-videocitofonicoantenna terrestre e satellitare pervenuta il 26.11.2010 prot. 2950 e dalla ditta *** per impianto idrico di carico e scarico e riscaldamento e impianto del gas pervenute il 30.11.2010 e 26.01.2011 prot. 2950 e in data 01.03.2011 prot. 6973; - relazione di verifica del contenimento dell'inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 1 comma 1 D.P.C.M. 05.12.1997 a firma del tecnico competente in acustica ambientale dott. *** consegnata il 26.01.2011 prot. 2950; - scheda tecnica a firma del geometra *** e dalla società *** il 26.01.2011 prot. 2950; - attestato di certificazione energetica redatto dall'architetto *** del 21.01.2011; - dichiarazione di allaccio alla fognatura comunale (Nulla osta rilasciato dal Servizio LL.PP. in data 27.03.2009 n. 09/2009)].*

Nel progetto autorizzato il sottotetto risulta individuato come locale sottotetto usabile, definito ai sensi del Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 58 del 28.11.2001, art. 36 bis lett. b (Allegato B alla D.C.C. n. 15 del 23.01.2017)³. [nota a piè pagina ³: Con D.C.C. n. 15 del 23.01.2017 le disposizioni del Regolamento edilizio - Allegato B alla Delibera - modificano l'art. 36 bis - Disposizioni sui locali sottotetto, stralciando la tipologia di locale

sottotetto usabile].

Si tratta di una tipologia specifica e ben distinta dalla tipologia di locale sottotetto abitabile o agibile, come evidenziato da specifici vincoli progettuali che, sulle tavole di progetto allegate alla richiesta di P.d.C. 27/2008 e D.I.A. 710/2010, risultano rispettati con adeguata dimostrazione grafica. A ulteriore conferma, con riferimento al solo fabbricato "A" del P.d.C n. 27/2008 oggetto della presente Relazione, il progetto evidenzia l'esclusione del piano primo dal calcolo della volumetria massima ammissibile, in quanto piano non destinato all'abitabilità.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con sopralluogo del 08.01.2024 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano terreno villetta: presenza di ripostiglio nel disimpegno⁴; [nota a piè pagina 4: Si osserva che tale previsione era presente nel primo progetto autorizzato (P.d.C. n. 27/2008) ma con successiva D.I.A n. 710/2010 in variante al P.d.C. n. 27/2008 era stata stralciata].*
- piano primo: rispetto alla D.I.A. n. 710/2010, che prevedeva 2 abbaini e un lucernario nel locale bagno, sono stati realizzati, oltre agli abbaini, 2 lucernari nel locale bagno e uno nel locale tecnico;*

REGOLARIZZAZIONE

Le opere realizzate in difformità dal progetto presentato potranno essere sanate. Il riferimento normativo è fornito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. Gli interventi in difformità riscontrati, infatti, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento attuale, come accertato con l'ausilio dei tecnici dello Sportello Edilizia del Comune di Chivasso. Le difformità riscontrate sono sanabili presentando una pratica di S.C.I.A. che comprenda la restituzione grafica dei lucernari effettivamente presenti al P1 e del ripostiglio al PT.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

E' possibile ottenerne la sanatoria versando, a titolo di sanzione pecuniaria, una somma pari a € 516,00 ai quali si aggiungono i costi per diritti comunali, per ulteriori € 100,00. Complessivamente, i costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche per la presentazione della pratica, ammontano a circa € 1.500,00. Nella stima del valore di mercato

dei beni è stato tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Individuazione su PRG Comunale

Il Comune di Chivasso è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-12326 del 19.04.2004. Sono state approvate successive modifiche che non costituiscono Varianti al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8, comma 7 e comma 12 lett. a) – b) – h) della L.R. 56/77 e s.m.i. l'ultima delle quali è la D.C.C. 78 del 30.10.2023. Gli immobili ricadono nella frazione Castelrosso di Chivasso (TO), in particolare all'interno delle "Aree residenziali esistenti – Aree 2" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di parti del territorio comunale in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti liberi o interclusi, nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle relative schede allegate alle N.T.A. [...] Per verificare la divisibilità della villa è stato esaminato il Regolamento edilizio comunale vigente all'epoca di costruzione degli immobili (approvato con D. C.C. n. 58 del 28.11.2001), accertando la non abitabilità del piano sottotetto. La tipologia di sottotetto indicata nel progetto autorizzato risulta quella di sottotetto "usabile", che non coincide con quella di sottotetto abitabile o agibile. [nota a piè pagina: Con aggiornamento del Regolamento edilizio comunale approvato con Delibera D.C.C. n.15 del 23.01.2017, agli Allegati A e B, la tipologia di sottotetto "usabile" veniva definitivamente stralciata. Con deliberazione C.C. n. 39 del 05.06.2000, il Comune di Chivasso, aveva approvato il testo del Regolamento Edilizio redatto sulla base del modello tipo regionale, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19 e s.m.i..

Il suddetto testo regolamentare era stato successivamente modificato con la predisposizione di varianti approvate secondo la procedura di cui all'art. 3 della L.R. 19/99 e s.m i. tra le quali, in particolare, la modifica all'art. 36 bis – sottotetti, introdotta con Delibera del C.C. n. 58 del 28.11.2001. Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 79-27040 del 28.07.2015, la Regione Piemonte aveva deliberato nuove modifiche ad alcuni degli articoli del Regolamento Edilizio tipo, determinando la necessità di variare anche il testo dell'articolo 36 bis del Regolamento Edilizio comunale vigente, che aveva introdotto e normato le tipologie di sottotetto abitabile/agibile – usabile – non usabile. Così, con Delibera n. 15 del C.C. del

23.01.2017, l'articolo 36bis veniva completamente modificato come da Allegato B alla Delibera e la tipologia di sottotetto usabile stralciata. Il sottotetto usabile di cui all'art. 36 bis si caratterizzava per l'altezza media inferiore a m. 2,40, oltre alle seguenti prescrizioni;

- non è consentita in alcun punto un'altezza interna di imposta tra pavimento e soffitto superiore a m. 0,70;
- il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°;
- è obbligatorio il collegamento con l'alloggio sottostante;
- nei singoli locali sarà consentita la realizzazione di aperture aero illuminanti fino a 1/12 della superficie in pianta;
- in questi locali è consentita la realizzazione d'opere di finitura e l'installazione degli impianti idrico-sanitari, elettrico e di riscaldamento/condizionamento].

CORRISPONDENZA CATASTALE

Con sopralluogo del 08.01.2024 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata:

- piano terreno: presenza di ripostiglio nel disimpegno non riportato a catasto. Si osserva che tale previsione era presente nel primo progetto autorizzato (P.d.C n. 27/2008) ma con successiva D.I.A in variante n. 710/2010 era stata stralciata;
- piano primo: il locale sottotetto usabile presenta due abbaini, come effettivamente riportati sulla planimetria catastale, ma un numero diverso di lucernari rispetto a quelli rappresentati sulla planimetria catastale: al posto dell'unico lucernario indicato nel locale bagno ne sono infatti presenti due oltre ad un ulteriore lucernario nel locale tecnico [...]

Costi di Adeguamento Catastale

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali allo stato di fatto riscontrato con sopralluogo del 08.01.2024 i costi stimati ammontano a € 600,00. Nella stima del valore di mercato dei beni è stato tenuto conto dei costi di aggiornamento catastale

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

L'aggiudicatario beneficerà dei diritti e sarà gravato degli obblighi derivanti dagli atti di provenienza.

Si rileva quanto riportato dall'elaborato peritale alla pagina 11, al titolo SERVITU' "Sussiste servitù passiva di passaggio di fognatura a favore del Comune di Chivasso che interessa l'area

su cui sorge il complesso edilizio. Essa è costituita con scrittura privata autenticata dal dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso (TO) in data 18.01.2002, rep. n.18368 e in data 20.01.2004, rep.n.31156 registrata a Chivasso il 05.02.2004 al n. 34/1 serie 2 e trascritta a Torino 2 in data 13.02.2004 ai nn. 7028/4813 [...] Si riporta integralmente il testo del quadro D della nota: -Le parti contro della presente, rispettivamente ciascuno per i propri diritti hanno accordato e concesso a favore del Comune di Chivasso che ha accettato, servitù perpetua di passaggio della fognatura attraverso i terreni di loro proprietà indicati al quadro B della presente, e per il tracciato eseguito come da progetto di cui hanno preso visione. Per effetto di detta convenzione, i concedenti hanno accordato al Comune l'accesso e il passaggio sul fondo per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere la fognatura comunale e i suoi accessori oltre la facoltà di abbattere lungo il tracciato le piante e quanto altro sia di impedimento alla costruzione, all'esercizio e buon funzionamento della conduttura. Il Comune é garante, nei confronti dei concedenti del fondo, per quei danni provocati durante la costruzione che non fossero stati liquidati dall'impresa appaltatrice; ed è tenuto ad indennizzare quelle piante che dovessero venire abbattute in conseguenza dell'impianto. Dopo di che il Comune non sarà tenuto a sborsare per alcun titolo ulteriori somme, eccezion fatta per quei danni che, dopo compiuta l'opera, venissero causati per la manutenzione e riparazione della fognatura. Resta inteso che non potranno venire sospesi i lavori o l'esercizio della linea per qualunque contestazione potesse sorgere inerente alla liquidazione dei danni stessi e per qualunque altro motivo. Le piante che si dovessero abbattere e qualsiasi altro prodotto si dovesse tagliare o danneggiare, resteranno di esclusiva proprietà e disponibilità dei concedenti. E così si intende che rimane di esclusiva proprietà e disponibilità dei concedenti l'area soggetta alla servitù e non potranno tuttavia i concedenti fare cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda o scemare o menomare l'esercizio, restando inteso che i concedenti, riconoscendo il carattere permanente del tracciato esecutivo, rinunciano espressamente a qualsiasi uso della zona asservita che comporti la rimozione o il diverso collocamento della fognatura e dei relativi appoggi-“.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le u.i. sono dotate e di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dell'architetto Sara Lucia VALLERO del 21.01.2011.

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..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati da uno dei comproprietari.

Il giudice ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 351.280,00** (trecentocinquantunomiladuecentoottanta/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 263.460,00** (duecentosessantatremilaquattrocentosessanta);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **19 (diciannove) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici)**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque);**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT09S0326822308052386869140** intestato a **"DIVISIONE IMMOBILIARE N. 709/2023 RG TRIBUNALE IVREA";**
- 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: **22 (ventidue) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)** (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **23 (ventitre) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque).**

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 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 Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque 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 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 "DIVISIONE IMMOBILIARE N. 709/2023 RG TRIBUNALE IVREA", le cui coordinate IBAN sono IT09S0326822308052386869140;**

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 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 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 20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei)** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 22 (vendidue) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)**; 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.

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 23 (ventitre) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:45 (nove e quarantacinque).

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 "DIVISIONE IMMOBILIARE N. 709/2023 RG" 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.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

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 "DIVISIONE IMMOBILIARE N. 709/2023 RG" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., 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

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato **Avv. Marco ROMANO** (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it). 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

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, 10 giugno 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Marco ROMANO

