

Studio Legale
Avv. Costanza Casali
Ivrea (TO) – 10015, Corso C. Nigra, 57
Tel/Fax 0125.425771
Torino – 100138, Via Duchessa Jolanda 17
Tel 011.4341435
pec avvcostanzacasali@puntopec.it
e-mail costanza.casali@libero.it

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Costanza Casali, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza pubblicata il 16.06.2026, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 202/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 ore 10,15** presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4**, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*” (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO UNICO, piena proprietà di

- BENE N. 1: fabbricato civile ubicato a Oglianico (TO), Fraz. San Francesco Benne 2;
- BENE N. 2: deposito ubicato a Oglianico (TO), Fraz. San Francesco Benne 2.

Descrizione

BENE 1. Come da CTU: “*Comune di Oglianico (TO), frazione San Francesco Benne n.2, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra e uno interrato, con tre fronti liberi e affaccio principale a nord. L'immobile è composto al piano terreno dalla zona giorno con una spaziosa cucina e un ampio soggiorno, sul fronte est, porticato con una piccola latrina esterna. Scala esterna di accesso al piano primo, composto da tre camere un bagno e un ripostiglio, balcone e terrazzo. Sul fronte ovest, sottostante al terrazzo, zona adibita a deposito e ulteriore deposito adiacente. Cantina al piano interrato, accessibile da una scala esterna. Cortile di pertinenza esclusiva della superficie di mq 280 circa [...]. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore*”.

BENE 2. Come da CTU: “*Il bene è situato in Frazione San Francesco Benne n.2 ed è costituito da un basso fabbricato adibito a deposito per attrezzi, elevato ad un piano fuori terra, con apertura carraia, posizionato nella corte esclusiva, in aderenza al fronte ovest [...]. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore*”.

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 già ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e 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.

Dati Catastali

- Catasto Fabbricati: F. 7, particella 110, sub. 7, piano S1/T/1, cat. A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale mq 210, Rendita catastale € 305,74;
- Catasto Fabbricati: F. 7, particella 110, sub. 8, piano T, Cat. C/2, classe U, mq 22, superficie catastale mq 25, Rendita catastale € 35,22.

Coerenze

BENE N. 1. Come da CTU: *“L'intero immobile oggetto di perizia confina con le particelle 182, 224, 111 e 172 del Foglio 7”*.

BENE N. 2. Come da CTU: *“L'intero immobile oggetto di perizia confina con le particelle 182, 224, 111 e 172 del Foglio 7”*.

Corrispondenza catastale

BENE N. 1. Come da CTU: *“L'intestazione catastale risponde a quella reale”*. *“Non sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.05.2005 al prot. TO0214799 causale: “Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni”, in quanto il locale identificato come “forno” è attualmente un servizio igienico, il porticato ha una superficie maggiore rispetto a quella raffigurata, manca il terrazzo al piano primo e la zona a deposito sottostante. Inoltre, la corte pertinenziale non è stata rappresentata, né nella planimetria catastale né nell'elaborato planimetrico, quest'ultimo non è stato variato e rappresenta ancora una situazione risalente al 09.09.1991, che non rispondeva allo stato dell'immobile in sede di acquisto, e non risponde allo stato attuale. Si precisa inoltre che l'intero bene oggetto di stima corrisponde alla particella n. 184 del Foglio 7, nel Catasto Terreni, quale Ente Urbano di mq 361. La planimetria andrà aggiornata, in nase alle opere edilizie che verranno regolarizzate”*.

BENE N. 2. Come da CTU: *“L'intestazione catastale risponde a quella reale”*. *“Sussiste rispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 12.07.2005 al prot. TO0294809, causale*

Continuità delle trascrizioni

BENI NN. 1-2. Come da CTU: *“Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento risulta invariata. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata”*.

Caratteristiche strutturali

BENE N. 1. Come da CTU: *“Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante in muratura, volte in mattoni e solai latero-cementizi, tramezzi in muratura, tetto con orditura in legno e sovrasti tegole in laterizio; il nuovo terrazzo, realizzato in c.a. in appoggio al solaio del deposito attrezzi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in pietra per la parte prospettante la corte. I serramenti esterni del fabbricato sono in legno, con vetro-camera e persiane in legno, le porte interne dell'abitazione sono in legno tamburato. I pavimenti del piano terreno sono in gres di recente*



posa, al piano primo sono in ceramica, scaglie di marmo e graniglia, il bagno al piano primo ha pavimento in graniglia e rivestimento con piastrelle in ceramica, il ripostiglio ha pareti al rustico e manca della pavimentazione. La scala di accesso al piano primo ha struttura in c.a. con pedate in cemento, la scala al piano interrato ha pedate in cemento. Il balcone ed il terrazzo sono pavimentati con piastrelle in ceramica e sono dotati di parapetto metallico. La zona sottostante il porticato è pavimentata in battuto di cemento. Il cortile è interamente pavimentato con masselli autobloccanti in calcestruzzo, l'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello metallico”.

BENE N. 2. Come da CTU: “Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante in muratura, solaio piano, latero-cementizio, impermeabilizzato con guaina bituminosa. La pavimentazione interna è realizzata con masselli autobloccanti in calcestruzzo, le murature sono al rustico, il serramento d'ingresso ha struttura metallica e pannelli in materiale plastico”.

Stato di occupazione

BENI NN. 1-2. Come da CTU: “L'immobile è occupato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie”.

BENE N. 2. Come da CTU: “L'immobile è utilizzato dagli esecutati”.

Il Giudice dell'esecuzione 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.

Attestato di prestazione energetica

BENE N. 1. Come da CTU: “L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante un termo-camino che alimenta i termosifoni. Non si sono reperite le certificazioni degli impianti singoli”.

BENE N. 2. Come da CTU: “Il magazzino è dotato di impianto elettrico”.

BENI NN. 1-2. Come da CTU: “Mancano tutte le certificazioni degli impianti, in quanto non reperite dalla scrivente. Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di legge”.

Servitù, censo, livello, usi civici

Come da CTU: “L'atto di compravendita a Rogito Notaio Ugo PRESBITERO all'art.5 cita testualmente: “Quanto sopra è dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e segnatamente con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio per accedere e recedere dal fondo in oggetto da esercitarsi sul mappale 111 del foglio 7 come finora praticato”. Nello specifico, sul confine est del mappale 111, è posizionata la stradina privata, che consente l'accesso al fabbricato in esecuzione dalla Strada Provinciale”.

Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita

Come da CTU:

ISCRIZIONI

☐ Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Torino 2 il 11/07/2025

Reg. gen. 31226 - Reg. part. 5861

Quota: 1/1

Importo: € omissis

A favore di omissis

Contro omissis

Capitale: € omissis omissis



Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO

Data: 21/07/2005

N° repertorio: 37179

N° raccolta: 12716

Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.

• Ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Torino 2 il 02/08/2025

Reg. gen. 39358 - Reg. part. 8663

Quota: 1/1

Importo: omissis

A favore di omissis

Contro omissis

Capitale: € omissis

Rogante: Notaio Ugo PRESBITERO

Data: 21/07/2005

N° repertorio: 37179

N° raccolta: 12716

Note: L'ipoteca volontaria grava sui beni in esecuzione in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7, e Fg.7 n.110 sub.8.

TRASCRIZIONI

☐ Pignoramento immobiliare

Trascritto a Torino 2 il 24/10/2025

Reg. gen. 46575 - Reg. part. 34421

Quota: 1/1

A favore di omissis

Contro omissis

Note: Il pignoramento immobiliare grava sui beni in esecuzione posti in Oglianico al Fg.7 n.110 sub.7,

e Fg.7 n.110 sub.8.

Costi di cancellazione

Come da CTU: *“Gli oneri relativi alla cancellazione delle suddette formalità saranno i seguenti:*

- Ipoteca volontaria 35,00

euro;

- Pignoramento immobiliare 294,00 euro.

Ai suddetti oneri, dovranno essere aggiunti i costi relativi agli onorari per la predisposizione e la presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio”.

Normativa urbanistica

BENI NN.1-2. Come da CTU: *“Il Comune di Oglianico è dotato di P.R.G.C. approvato, il bene oggetto di stima è inserito in area ricompresa nei Nuclei rurali di antica formazione (NR), le finalità date dal PRG prevedono: conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, nella salvaguardia delle attività agricole esistenti”.*

Regolarità edilizia

BENI NN. 1-2. Come da CTU: *“La costruzione del fabbricato è anteriore al 1.09.1967, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oglianico, risulta che il fabbricato sia stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:*

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 15/PC/05 rilasciata in data 23.06.2005 a omissis per “Costruzione basso fabbricato e modifiche interne, a fronte del pagamento della sanzione amministrativa di 516,00€, oneri di urbanizzazione pari a 1.100,69€ e costo di costruzione 395,82€. Successivamente il fabbricato non è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie, né a nome della precedente proprietà, né degli attuali proprietari eseguiti. Rispetto alla tavola di*



progetto prodotta in allegato alla richiesta di sanatoria, lo stato di fatto presenta alcune differenze, ovvero:

- il locale destinato a forno attualmente è una latrina esterna;*
- il porticato a confine con la cucina è stato ampliato;*
- nel soggiorno è stata aperta una finestra sul fronte est, a confine con il mappale 172, in proprietà a terzi;*
- al piano primo è stato realizzato un terrazzo sul fronte ovest, in ampliamento al balcone esistente ricavando una zona sottostante a deposito.*

Viste le norme di piano i nuovi interventi potranno essere sanati solo in parte, in quanto potrà essere concesso il cambio di destinazione d'uso del forno, l'apertura della finestra (solamente previo accordo con la proprietà confinante) e l'ampliamento del porticato attiguo alla cucina. Al fine di regolarizzare sia la situazione della parte abitativa che quella accessoria, si deve procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), con contestuale pagamento della sanzione amministrativa minima pari a 516,00 € che potrà essere oggetto di eventuale conguaglio a richiesta del Comune. Oltre alle spese di sanzione e diritti di segreteria, saranno da preventivare anche le spese relative alla redazione della pratica edilizia e della variazione catastale, presumibilmente pari ad € 1.500,00 (comprensivi di IVA e oneri di legge). A parere della scrivente il terrazzo andrà abbattuto, trattandosi di un'opera non sanabile”.

N.B. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

Limitazioni e spese di natura condominiale

BENI NN.1-2. Come da CTU: “Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali”.

SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.

*

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 81.000,00
- 2) **Offerta minima: € 60.750,00**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.500,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 14.12.2026 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15.12.2026 ore 10,15
- 6) IBAN conto corrente intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E. 202/2025 TRIB. DI IVREA per deposito cauzione: IT84R0200830545000107452909
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17.12.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18.12.2026 ore 10,15.

*

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.

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 al Professionista Delegato, Avv. Costanza Casali (tel. 0125.425771).



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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

Società e altri enti: indicare 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 risultino 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 copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del 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 (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati e 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 mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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 s'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 elettronica 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.

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 sul conto corrente bancario intestato a ESEC.IMM.RE R.G.E. 202/2025 TRIB DI IVREA, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: IT84R0200830545000107452909. 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 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.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando AstaLegale.net S.p.a. ai seguenti recapiti: call center 02/80030011: dalle 9,30 alle 13 e dalle 14 alle 18, dal lunedì al venerdì esclusi festivi, email: garaimmobiliare@astalegale.net.



È inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificato sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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 15.12.2026 alle ore 10,15 e terminerà il giorno 17.12.2026 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 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 autestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario 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 18.12.2026 ore 10,15.

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. 598 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. 202/2025 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'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso sarà 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 D.Lgs. 01.09.1993 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 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, 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 presso lo studio del Professionista Delegato nota di precisazione del credito nella quale sarà indicato 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 a ESEC. IMM.RE R.G.E. 202/2025 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

Gli immobili sono affidati in custodia all'IVG, tel. 011/4731714. 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 come abitazione principale, 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 stesso e al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. 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.
- c. 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;
- d. 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 (del Gruppo eBay);

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, corrente in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimento consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, lì 01.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali

