

AVV. ANDREA SPADA
Via Papa Giovanni XXIII n. 8/C
20871 Vimercate (MB)
Tel. 039.6880164
andrea.spada@monza.pecavvocati.it

Avv. GIORGIA GRAZIAN
Via Aurelio Saffi, n. 21 – 10138 TORINO
Cell. 333.4521153
E mail: avv.grazian@studiolegalegrazian.it
Pec: giorgiagrazian@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione controllata nr. 22/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessia Carrera

Liquidatore: Avv. Andrea Spada

Professionista delegato per la vendita: Avv. Giorgia Grazian

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

OGGETTO DELLA VENDITA

La Procedura di Liquidazione Controllata **nr. 22/2025**, dichiarata aperta con Sentenza del Tribunale di Ivrea *ex art. 270 CCII* del 16/07/2025, depositata in Cancelleria il 5/08/2025,

- visto il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 272 CCII della procedura in epigrafe redatto dal sottoscritto Liquidatore, depositato in Cancelleria in data 3/11/2025 ed approvato dal Giudice Delegato in pari data;
- vista la perizia estimativa redatta dall'Ing. Leonardo Buonaguro in data 10/04/2026;
- vista l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato, con nomina del Professionista delegato alla vendita Avv. Giorgia Grazian, dell'8/09/2026,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

della **piena proprietà** dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Descrizione ed ubicazione degli immobili

Nel Comune di **Pessinetto (TO)** – via Tortore, n. 154 e n. 75 due fabbricati per civile

abitazione, oltre a due appezzamenti di terreno e precisamente:

- 1) fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, il tutto formante un unico corpo con collegamenti interni tramite scala e composto da:
 - piano terra (1° f.t.): due locali adibiti a cantine, due camere e bagno;
 - piano primo (2° f.t.): ingresso, due camere, cucina, bagno e lavanderia;
 - piano secondo (3° f.t.): disimpegno, tre camere, lavanderia, bagno e terrazzo coperto;
- 2) fabbricato di civile abitazione entrostante a terreno della superfice catastale complessiva di mq 2.383, già individuato nella mappa catastale governativa terreni al foglio 38, nn. 502 e 483 e così composto:
 - piano semi interrato: camera, cucina e bagno esterno;
 - piano terreno (1° f.t.): una camera;
- 3) appezzamento di terreno, della superfice catastale di mq 320;
- 4) appezzamento di terreno, della superfice catastale di mq 64.

Si precisa che i beni mobili, gli arredi e le ulteriori dotazioni inventariate presenti nei luoghi vengono obbligatoriamente venduti unitamente al compendio immobiliare.

Dati catastali e coerenze

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. come segue:

- 1) **Foglio 38, particella 53**, via Tortore, n. 154, piano T-1, categoria A/7, classe U, vani 13, superficie catastale 365 mq., rendita € 1.510,64.

Secondo quanto descritto nella perizia di stima, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- strada vicinale Viassa, mappale n. 51 del foglio 38, altra proprietà, o aventi causa,

altra proprietà o aventi causa e il mappale 480 del foglio 38;

- 2) **Foglio 38, particella 483**, via Tortore, n. 75, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale 46 mq., rendita € 81,34.

Secondo quanto descritto nella perizia di stima, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà o di tutti costoro aventi causa.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni come segue:

- 3) **Foglio 38, particella 192**, prato arborato, classe 23, superficie: 3 are e 20 centiare - R. D. € 0,41 - R. A. € 0,50.

Secondo quanto descritto nella perizia di stima, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- mappali 483, 431, 189 del foglio 38.

- 4) **Foglio 38, particella 480**, prato arborato, classe 24, superficie: 00 are e 64 centiare R. D. € 0,05 R. A. € 0,05.

Atto di provenienza

L'immobile oggetto di vendita pervenne all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 27/09/2005, repertorio 10453/4986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 3/10/2005, ai numeri 46175/ 29336.

Situazione occupazionale

Il compendio immobiliare oggetto di vendita risulta libero e nella disponibilità della procedura.

Regolamentazione Condominiale

Il compendio immobiliare non è parte di un condominio e non risulta pertanto soggetto a quote condominiali e/o consortili.

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, il perito

incaricato non ha segnalato l'esistenza di alcun Regolamento di Condominio.

Diritti a favore di terzi - Vincoli - Oneri - Pesi e Formalità pregiudizievoli:

Sugli immobili oggetto di procedimento gravano formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) che verranno cancellate da parte della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti e dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono titoli opponibili, non emergono diritti reali, vincoli ed oneri che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati degli immobili oggetto di vendita, salvo quanto previsto dall'atto compravendita, nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

Dall'analisi dell'atto di compravendita si segnala che ai fini catastali le parti hanno dato atto che il fabbricato descritto nell'atto come Foglio 38, n. 53, unitamente al sedime ed al cortile risulta ancora censito all'ufficio del territorio di Torino - comune censuario di Pessinetto - catasto terreni - per duplicazione di censimento come segue: Foglio 38, n. 398 fabbricato rurale di centiare ottanta; Foglio 38, n. 52 fabbricato rurale di centiare quarantanove (con diritto al forno e pozzo n. 9 del f.38); Foglio 38, n. 53 fabbricato rurale di are una e centiare settantotto (con diritto al forno e pozzo n. 9 del Foglio 38); Foglio 38, n. 54 fabbricato rurale di centiare novantadue (con diritto al forno e pozzo n. 9 del Foglio 38).

Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato in sede di perizia di stima e nell'atto di provenienza.

L'edificio non risulta infine essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

Situazione urbanistica ed edilizia e giudizi di conformità

Da ricerche effettuate dal perito presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pessinetto, nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1/09/1967.

Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 10/03/2026:

- Licenza edilizia n. 32 prot. 1132 del 05/02/1974: riparazione tetto pericolante;
- Concessione edilizia n. 24/98 del 30/05/1998: costruzione di strada e nuovo ingresso carraio;
- Concessione 141/88 del 30/09/1988: costruzione pilastri, posa in opera cancello costruzione strada accesso carraio a fabbricato d'abitazione esistente;
- D.I.A. 10/2000 presentata in data 10/11/2000, prot. 3583: progetto di restauro e risanamento conservativo di fabbricato urbano esistente;
- lavori di cui alla C.E. n. 24/98 del 23/05/2001: lavori di costruzione strada e nuovo ingresso carraio;
- concessione edilizia n. 05/01 del 06/06/2001: variante in corso d'opera alla DIA n. 10/2000;
- concessione 01/02 del 06/02/2002: per occupazione permanente spazi ed aree pubbliche;
- permesso di costruire n. 01/05 del 08/08/2005: proroga di anni uno all'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. n. 24/98 del 23/05/2001;
- permesso di costruire n. 04/06 del 18/12/2006 prot. 4440: variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 24/98 per lavori di costruzione strada privata e nuovo accesso carraio;

Parte venditrice, infine, dichiara che, in epoca successiva alla loro ultimazione, i locali medesimi non hanno subito interventi edilizi per i quali occorressero provvedimenti amministrativi.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali reperite presso i competenti uffici e datate 30/12/1939 che non risultano aggiornate rispetto alla DIA 10/2000.

Pertanto, per meglio favorire il lettore nel presente elaborato, lo scrivente, prende a riferimento l'elaborato grafico presentato in Comune.

Il confronto ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) al primo e al secondo piano risultano realizzati delle porzioni aggiuntive dei balconi ad angolo, contrariamente a quanto licenziato dal Comune che prevedeva la presenza di balconi esclusivamente nello spazio antistante i locali terrazzo/lavanderia;
- 2) eliminazione muri divisorii tra bagno e terrazzo coperto con creazione di un unico vano;
- 3) realizzazione di una finestra al posto di una porta di comunicazione tra il bagno e l'adiacente locale con possibilità di accesso dal terrazzo;
- 4) realizzazione di una porta finestra;
- 5) al primo ed al secondo piano, prospetto sud, risultano realizzati dei balconi, contrariamente a quanto licenziato dal Comune che non prevedeva la presenza di balconi, ma solo di finestre:

Dalle visure catastali/planimetriche i civici ove sono posti gli immobili risultano invertiti.

In particolare:

- l'immobile riportato al Foglio 38, particella 53 è posto al civico 75, mentre

catastalmente è riportato al civico 154;

- l'immobile riportato al Foglio 38, particella 483 è posto al civico 154, mentre catastalmente è riportato al civico 75.

Sulla base di quanto descritto, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, sono state riscontrate difformità.

Le opere abusive su descritte, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili, in quanto gli interventi risultano solo parzialmente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003.

Per una più accurata analisi delle opere abusive e della loro possibile sanatoria si fa integralmente rinvio alla relazione di perizia redatta dall'esperto Ing. Leonardo Buonaguro in data 10/04/2026.

Destinazione Urbanistica

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto (TO) le particelle di terreno, riportate al Foglio 38, ricadono nelle aree dello strumento urbanistico come segue:

- particella 480: RS2 – insediamenti urbani di carattere storico;
- particella 483: E – area agricola;
- particella 192: RE20 – aree residenziali a capacità insediativa esaurita;

- particella 53: area RS2 – insediamenti urbani di carattere storico.

Maggiori dettagli in merito vengono meglio disciplinati nel CDU.

Certificazione energetica

Il compendio immobiliare non risulta essere dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Conformità degli impianti (D.M. 37/2008)

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima redatto dall'esperto nominato Ing. Leonardo Buonaguro.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

È comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di

avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) Prezzo base: € 100.000,00 (Euro centomila/00);

2) Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Come indicato in perizia, nella determinazione del valore del compendio immobiliare si è tenuto conto, altresì, dei beni mobili, degli arredi e delle ulteriori dotazioni inventariate presenti nei luoghi, i quali – avuto riguardo allo stato di fatto rilevato, alle caratteristiche intrinseche e all'assenza di una concreta commerciabilità separata – non risultano suscettibili di esprimere un autonomo valore di mercato, concorrendo pertanto alla formazione del valore complessivo del lotto in via meramente accessoria e complementare.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore **12,00 del giorno 23 novembre 2026**, in forma cartacea presso lo studio della Delegata alla vendita - Avv. Giorgia Grazian in Torino, via Aurelio Saffi, n. 21, oppure in via telematica (si veda il paragrafo PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Udienza di apertura delle buste: **24 novembre 2026, ore 11,00.**

Gara telematica sincrona mista: tramite piattaforma www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.).

CHI PUO' PARTECIPARE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente.

Nell'ipotesi di persona coniugata, occorre indicare il regime patrimoniale.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

In caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita, nella busta, l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

Società e altri enti: indicare la denominazione, la sede dell'ente ed il codice fiscale.

All'offerta devono essere allegati: 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, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Per chi partecipa con modalità telematiche la procura deve essere 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 e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

In caso di offerta **presentata telematicamente**, a pena di inammissibilità della stessa:

- **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- **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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

L'offerta deve inoltre 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 dalla vendita);**
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta;
- la copia della contabile del versamento della cauzione (in caso di offerta presentata telematicamente).

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA E CAUZIONE

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del Liquidatore e della Delegata alla vendita presso lo studio di quest'ultima - Avv. Giorgia Grazian, in **Torino, via Aurelio Saffi, n. 21** (Tel. 333.4521153 – mail avv.grazian@studiolegalegrazian.it).

La busta contenente l'offerta e la cauzione deve indicare all'esterno, il nome del liquidatore, il giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al

deposito (che può anche non essere l'offerente).

L'offerta è irrevocabile.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base sopra indicato). Allegare all'offerta: marca da bollo da € 16,00 e cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla procedura **“L.C. N. 22/2025 - VISCITO Davide”**.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA 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 ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica. **Tale offerta 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse, 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 12,00 del giorno 23 novembre 2026**. 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.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “VISCITO Davide” presso la Banca di Credito Cooperativo di Triuggio e della Valle del Lambro Filiale di Triuggio, via Pellico, n. 18 – Triuggio (MB) – **IBAN: IT26A0890133930000000011436**, causale “Versamento Cauzione”.

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

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti

non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141, E-mail: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito

www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte cartacee avverranno nel giorno **24 novembre 2026 alle ore 11,00.**

Il Liquidatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Poteri del Liquidatore

Il Liquidatore avrà la facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti precedenti;
- non procedere alla vendita, qualora ritenga insufficienti le offerte pervenute;
- risolvere seduta stante questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra la procedura ed uno o più offerenti, o tra gli stessi offerenti, aventi ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

La presentazione delle offerte implica l'accettazione delle facoltà di cui sopra, che si intendono insindacabili ed inappellabili.

In caso di unica offerta ammissibile pari o superiore al prezzo base il bene verrà aggiudicato all'offerente.

Se vi saranno più offerte valide, si procederà alla gara telematica sincrona-mista tra gli offerenti.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al Liquidatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in

forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Liquidatore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Liquidatore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”* disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Liquidatore.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, **CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **un minuto**.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale dell'offerta.

Al termine della gara, l'aggiudicatario sarà identificato in via definitiva quale soggetto acquirente.

In applicazione dell'art. 217 CCII, non è possibile presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara.

Decorsi i dieci giorni previsti dall'art. 217 CCII, in assenza di provvedimenti del giudice delegato, l'aggiudicazione sarà definitiva.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato, in unica soluzione, entro il termine di 120 giorni dalla vendita, con assegno circolare non trasferibile intestato a **“L.C. N. 22/2025 - VISCITO Davide”** o bonifico bancario sul conto corrente della procedura (con accredito effettivo delle somme sul conto della procedura entro il termine predetto), dedotte le somme già depositate a titolo di cauzione.

L'inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di pagamento del prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione degli immobili oggetto della vendita, con diritto della procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, impregiudicato il diritto di risarcimento del maggior danno.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sui beni immobili.

La cancellazione sarà effettuata successivamente all'atto ed i costi ed oneri saranno a totale carico dell'acquirente.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento, l'atto di vendita degli immobili verrà stipulato da Notaio designato dalla procedura e tutte le competenze dovute al Notaio per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse e spese ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

PER VISIONARE GLI IMMOBILI

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 18.00, previo accordo con la Delegata alla vendita - Avv. Giorgia Grazian (Tel. 333.4521153 – mail avv.grazian@studiolegalegrazian.it).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 CCII, verrà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>);
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 30 giorni prima della vendita.

ULTERIORI INFORMAZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

Maggiori informazioni riguardanti la vendita e le modalità di partecipazione alla relativa procedura competitiva potranno essere richieste direttamente alla Delegata alla vendita Avv. Giorgia Grazian – tel. 333.4521153 – mail avv.grazian@studiolegalegrazian.it).

Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. n. 58/98;

Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

Vimercate-Ivrea, 21 settembre 2026

Il Liquidatore,

Avv. Andrea Spada

Firmato digitalmente da:
Spada Andrea
Firmato il 21/09/2026 15:42
Seriale Certificato: 3365098
Valido dal 05/03/2024 al 05/03/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

La Delegata alla vendita,

Avv. Giorgia Grazian

