

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 131/2025, l'avvocato Angioletta Bertoldo, professionista delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanze in data 05.03.2026 e 15.09.2026

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

del

LOTTO UNICO

Formato dai seguenti beni in piena ed intera proprietà: **BENE N.1, BENE N.2 e BENE N.3**

BENE N. 1: in San Sebastiano da Po (TO), via Bellavalle n.38, fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, composto al piano terreno dalla zona giorno con ingresso su soggiorno, corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio/locale centrale termica, posto sul fronte nord. Scala interna di accesso al piano primo, composto da corridoio, due camere con balcone sul fronte sud, antibagno, bagno ed altra camera con balcone, che affaccia sul fronte nord; scala a chiocciola di accesso al piano secondo, composto da due sottotetti, accessibili ma non abitabili. Cortile a sud, in parte recintato, ed in parte libero, gravato da servitù di transito a favore di terzi, ed un altro piccolo cortile a nord a ridosso della collina. All'immobile si accede attraverso i cortili degli edifici attigui.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo stato di manutenzione del bene è mediocre, sia a causa del lungo periodo in cui l'immobile è stato disabitato, che a seguito degli eventi alluvionali occorsi nel 2025 che hanno allagato il piano terreno dell'abitazione, creando problemi di umidità alle murature e lasciando una spessa patina di fango in tutti i locali. Al piano secondo, la coibentazione del sottotetto risulta in pessimo stato di conservazione. IMPIANTI: L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato con termosifoni e caldaia autonoma alimentata a gas metano. E' presente una dichiarazione di conformità dell'impianto gas, allegata alla pratica di agibilità, datata 27.05.2004, che certifica le tubature dal contatore alla caldaia ed al gas cucina. Nella frazione Bellavalle non è presente la fognatura comunale, e non si è a conoscenza dell'attuale modalità di smaltimento delle acque reflue dell'immobile, in un uso futuro, le acque andranno trattate con fossa biologica o fossa Imhoff.

In considerazione del fatto che l'edificio confinante, in proprietà a terzi, a seguito dell'alluvione occorsa nel 2025 ha subito gravi danni strutturali, causati dallo smottamento del terreno che si è riversato sulle murature perimetrali, facendo crollare sia parte del muro che la volta di un locale al piano terreno, il Perito Stimatore ha segnalato che sarà opportuno controllare l'idoneità statica dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, ingombro da arredi e suppellettili, ma disabitato da tempo.

COERENZE

L'immobile confina con i mappali 655, 654 e 22 del Foglio 11 ed il cortile comune.

DATI CATASTALI

al Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano da Po (TO), indirizzo via Bellavalle n.38:

Foglio 11, Part. 990, Sub 2, Cat. A4, Cl.2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 141 mq, Rendita € 242,22, piano T-1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 27.12.2001 al prot. 776504. Successivamente alle opere realizzate con Denuncia di Inizio Attività del 9.03.2004, la planimetria catastale non è stata modificata, le opere realizzate con detta pratica edilizia, rispondono solo parzialmente allo stato di fatto, pertanto, a seguito della presentazione di pratica in sanatoria, finalizzata alla regolarizzazione delle difformità, sarà necessaria anche la redazione della variazione catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dall'atto di provenienza e dalle pratiche rinvenute dal Perito Stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta essere anteriore al 1.09.1967 e risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n.11/2004 con protocollo 1194 del 09.03.2004 per “demolizione e realizzazione di tramezzature interne, rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti” con dichiarazione di fine lavori del dicembre 2004;
- Agibilità rilasciata dal Comune di San Sebastiano da Po in data 5.07.2004 a seguito dell'ultimazione lavori della DIA n.11/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n.40/2007 con protocollo 3692 del 26.07.2007 per “costruzione recinzione cortile di pertinenza dell'abitazione”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.14/2011 con protocollo 4100 del 05.09.2011, per “posa di cancello in ferro e realizzazione di tettuccio su ingresso pedonale”.

Lo stato di fatto risponde parzialmente a quanto rappresentato nella tavola allegata alla DIA n.11/2004, in quanto:

- al piano terreno la suddivisione interna risulta differente rispetto a quella raffigurata,
- sul fronte nord è stato realizzato un ampliamento, utilizzato come vano tecnico per la caldaia,
- il suddetto ampliamento priva la cucina di una illuminazione/aerazione diretta,
- al piano primo è stata posizionata una scala a chiocciola di collegamento con il piano secondo (sottotetto).

Al fine di regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà necessario ricollocare la cucina in una zona idonea, presentare una SCIA in sanatoria, che consentirà di sanare le opere interne e l'ampliamento (se considerato come un “volume tecnico”).

Si stima in via approssimativa una spesa complessiva, comprensiva di sanzione e spese tecniche, per la redazione della pratica edilizia pari a € 4.000,00.

Il fabbricato manca delle certificazioni, fatta eccezione per la dichiarazione di conformità dell'impianto gas.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvedere alla redazione, per la quale si stima una spesa di circa € 300,00 comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

BENE N. 2: in San Sebastiano da Po (TO), via Bellavalle n.38, fabbricato accessorio posto a sud della corte comune, composto da un'autorimessa, da un locale di sgombero al piano primo, soprastante il passo carraio comune.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo stato di conservazione del bene è pessimo, la condizione di abbandono e la cattiva manutenzione del manto di copertura, determinano una situazione fatiscente dell'intero fabbricato accessorio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato, ingombro di masserizie ed in totale stato di abbandono.

COERENZE

L'immobile confina con i mappali 19, 652, 1084 del Foglio 11 ed il cortile comune.

DATI CATASTALI

al Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano da Po (TO), indirizzo via Bellavalle n.38:

Foglio 11, Part. 990, Sub 3, Cat. C6, Cl.2, Consistenza 57 mq, Superficie Catastale 43 mq, Rendita € 147,19, piano T-1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 27.12.2001 al prot. 929101.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalle ricerche effettuate dal Perito Stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta anteriore al 1.09.1967. Sugli edifici accessori non si sono reperite pratiche edilizie, ai fini dello stato legittimo, si fa riferimento alla consistenza riportata nella planimetria catastale, rispetto alla quale si segnala che sul fronte sud dell'autorimessa è stato realizzato un piccolo ripostiglio, in assenza di pratiche edilizie, che andrà demolito senza possibilità di ricostruzione, in quanto su dette aree, il P.R.G.C. non prevede ampliamenti di alcun genere.

BENE N. 3: in San Sebastiano da Po (TO), via Bellavalle n.38, deposito della superficie di 101 mq., libero su quattro lati, con altezza al colmo di mt.4,00, e piccola corte esclusiva, posti a sud del fabbricato accessorio di cui al BENE 2. All'immobile si accede attraverso il passo carraio comune.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo stato di conservazione del bene è mediocre, la condizione di abbandono contribuisce al degrado della copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta disabitato, ingombro di masserizie ed in totale stato di abbandono.

COERENZE

L'immobile confina con i mappali 954, 103, 1084 e 990 del Foglio 11.

DATI CATASTALI

al Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano da Po (TO), indirizzo via Bellavalle n.38:

Foglio 11, Part. 652, Cat. C2, Cl.U, Consistenza 94 mq, Superficie Catastale 102 mq, Rendita € 101,95, piano T

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 14.11.1979 al prot. n.5/1979.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Da quanto riportato nell'atto di provenienza e dalle ricerche effettuate dal Perito Stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sebastiano da Po, la costruzione del fabbricato risulta anteriore al 1.09.1967, sugli edifici accessori non sono state reperite pratiche edilizie, ai fini dello stato legittimo, si fa riferimento alla consistenza riportata nella planimetria catastale, che nello specifico, risponde allo stato dei luoghi.

Relativamente al BENE N.1, BENE N.2, BENE N.3 :

PARTI COMUNI

Il compendio dispone di due cortili, uno a sud e uno a nord, identificati al Catasto Fabbricati come "beni comuni non censibili", ed identificato al Fg.11 n.990 sub.1 quello a nord ed al Fg.11 n.990 sub.4 quello a sud.

L'elaborato planimetrico presentato al Catasto Fabbricati il 27.12.2001, ha assegnato il cortile a nord (Fig.11 n.990 sub.1) al fabbricato residenziale (BENE 1), ed il cortile a sud (Fig.11 n.990 sub.4) comune sia al fabbricato residenziale (BENE 1) che al fabbricato accessorio (BENE 2).

Nell'elaborato planimetrico, è stato indicato un ulteriore bene comune, identificato al Fig.11 n.990 sub.5, costituito da un passo carraio coperto e da un piccolo cortile, che risultano comuni al fabbricato accessorio (BENE 2) ed al deposito (BENE 3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato attuale non sussistono oneri condominiali.

SERVITU'

Il compendio oggetto di vendita è situato all'interno di un aggregato di case, il cui accesso avviene attraverso le proprietà confinanti, strada e cortili; il cortile del compendio è a sua volta gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

L'atto di provenienza non disciplina dette servitù, all'art.4 riporta la dicitura generica "La presente vendita viene effettuata a corpo e non a misura e quanto sopra alienato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione, oneri e vincoli, servitù attive e passive nella misura più ampia e generale così come visto e gradito dalla parte acquirente e goduto e posseduto dalla parte venditrice".

Dalla verifica eseguita dal Perito Stimatore sul Piano Regolatore Comunale, non risultano usi civici in essere.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di San Sebastiano da Po è dotato di P.R.G.C. adottato con Delibera di Giunta Regionale n.29429 dell'8.11.1983, e successive varianti. L'area su cui sorge l'edificio è inserita nel vigente piano in "Zone agricole E", sugli edifici residenziali posti in detta zona sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione con possibilità di ampliamento dell'attuale superficie utile abitativa non superiore al 20%. Sono in ogni caso ammessi 25 mq di superficie utile aggiuntiva. La parte residenziale è inserita in classe geomorfologica IIb, si tratta di territori collinari senza segni di inabilità per i quali, a causa della loro acclività o del tipo di terreno, occorre attuare modelli accorgimenti tecnici ai fini di preservare la stabilità del singolo lotto o della zona circostante.

Gli edifici accessori, sono inseriti in classe geomorfologica IIIb4, si tratta di territori edificati nei quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentiti solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione non sarà possibile alcun incremento di carico antropico.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA VENDITA DEL LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: Euro 70.000,00 (SETTANTAMILA,00);
- 2) Offerta minima: Euro 52.500,00 (CINQUANTADUEMILACINQUECENTO,00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.300,00 (MILLETRECENTO,00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **25 GENNAIO 2027 ORE 12.00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **26 GENNAIO 2027 ORE 9.30;**
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **28 GENNAIO 2027 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
- 7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **29 GENNAIO 2027 ORE 12.00.**
- 8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT84N0200830545000107417022

- 9) Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.
- 10) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it
- 11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, con sede in Torino, Corso Francia n.81, Tel.011/473.17.14 e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it, che è a disposizione per consultare gli atti, dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata esclusivamente tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>)

RIMANDI

Per una più completa descrizione del Lotto Unico e per maggiori dettagli sulle caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e giuridico degli immobili di cui al Lotto Unico si rimanda alla Perizia Immobiliare redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vallo Patrizia reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia immobiliare redatta dallo stimatore Geom. Vallo Patrizia e depositata agli atti della procedura, perizia qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili

ed accessori, come liquidate dal G.E.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it).

CHI PUO' 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 dei 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di 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*".

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerte 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 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con **modalità TELEMATICHE** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 e trasmessa mediante casella 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 DPR n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell’offerta, il presentatore dell’offerta non può essere soggetto diverso dall’offerente e che, 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, e detta procura speciale deve essere allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” (consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”) 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 elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 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 ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e 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 indicato nell’avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare R.G.E. 131/2025 Tribunale di Ivrea** aperto presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea- C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT84N0200830545000107417022.

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 sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte 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 eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati 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 digital*", 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 telematica via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del Gestore della Vendita Telematica.

Negli orari di apertura dell'*Ufficio di Assistenza alle Vendite Telematiche* presso il Tribunale di Ivrea (orari di apertura al pubblico ed ubicazione dell'Ufficio sono indicati nel sito internet del Tribunale di Ivrea) sarà possibile ricevere gratuitamente 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.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali.

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 telematica, 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 correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità di ciascuna offerta, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI**. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra 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 saranno state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **26 GENNAIO 2027 alle ore 9.30 e terminerà il giorno 28 GENNAIO 2027 alle ore 13.00**; in caso di rilancio

presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore (cosiddetto periodo di autoestensione).

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

Si reputa opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al giorno 29 GENNAIO 2027 ore 12.00.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente bancario della procedura avente il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Insieme al 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 dal professionista delegato nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita ad avvenuta cancellazione delle formalità.

In caso di presenza di mutuo fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n.385, profittare del mutuo fondiario dovrà versare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo 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 decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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 si trova sul sito www.abi.it (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omissa il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;
- d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Ivrea, 16 settembre 2026

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo