

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 27.04.2026, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 205/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 ore 10,30** 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.

*

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.

Si evidenzia che il diritto posto in vendita è la quota pari a un mezzo del diritto di piena proprietà di ciascuno dei lotti che saranno di seguito descritti e che l'aggiudicatario subentrerà nella comunione ordinaria con altro comproprietario non esecutato.

LOTTO UNO
QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DI

- Appartamento al piano terra (1° f.t.) in edificio di civile abitazione, con accesso pedonale comune, composto da soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico, camera e sottoscala oltre a cortile di pertinenza;

Descrizione

Come da CTU: “*L'appartamento a cui si accede pedonalmente attraverso la corte (identificata BCNC sub. 3) consiste in un bilocale al piano terra (1° f.t.) composto da soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico, camera e sottoscala oltre a cortile di pertinenza. [...] Completa la proprietà cortile di pertinenza lato nord*”.

Dati Catastali

- Catasto Fabbricati: F. 6, mappale 290, sub. 4, piano T, cat. A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 58, Rendita catastale € 348,61;

Coerenze

Come da CTU: *“a nord mappale 83 e mappale 219. ad est mappale 298, a sud autorimessa sub. 5 (lotto 3) e ad ovest subb. 1-2 e 3”*.

Corrispondenza catastale

Come da CTU: *“I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi”*.

Continuità delle trascrizioni

Dall'esame degli atti e della CTU, sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Caratteristiche strutturali

Come da CTU: *“L'appartamento a cui si accede pedonalmente attraverso la corte (identificata BCNC sub. 3) consiste in un bilocale al piano terra (1° f.t.) composto da soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico, camera e sottoscala oltre a cortile di pertinenza. L'unità abitativa si presentava al momento del sopralluogo in discrete condizioni generali, i pavimenti in gres, le pareti intonacate a finitura liscia, rivestimenti con piastrelle in ceramica per il bagno. I serramenti sono in legno con vetro camera, dotati di scuri. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo, prodotti per mezzo di generatore alimentato a gas metano. Al momento del sopralluogo non risultava installato il generatore. Gli impianti elettrici e idraulici sono presenti e verosimilmente funzionanti. Completa la proprietà cortile di pertinenza lato nord”*.

Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava libero.

Attestato di prestazione energetica

Come da CTU: *“Lotto 1) APE n. 2025 107240 0006 con validità sino al 31.12.2026”*.

LOTTO DUE**QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DI**

- Appartamento al piano primo (2° f.t.) in edificio di civile abitazione, composto da scala interna d'accesso, soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico e camera oltre a terrazzo;

Descrizione

Come da CTU: *“L'appartamento a cui si accede pedonalmente attraverso la corte (identificata BCNC sub. 3) è dotato di scala interna che consente di accedere in modo autonomo al piano. Risulta essere un bilocale al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico, camera oltre a terrazzo con locale tecnico”*.

Dati Catastali

- Catasto Fabbricati: F. 6, mappale 290, sub. 6, piano 1, cat. A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale mq 79, Rendita catastale € 348,61;

Coerenze

Come da CTU: *“a nord aria su cortile altra unità abitativa sub. 4 (lotto 1), ad est mappale 298, a sud aria su mappale 801 e ad ovest aria su corte comune”*.

Corrispondenza catastale

Come da CTU: *“I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi”*.

Continuità delle trascrizioni

Dall'esame degli atti e della CTU, sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Caratteristiche strutturali

Come da CTU: *"L'appartamento a cui si accede pedonalmente attraversando la corte comune (identificata BCNC Sub. 3) è dotato di scala interna privata che consente di accedere in modo autonomo al piano.*

Risulta essere un bilocale al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno con angolo di cottura, disimpegno, servizio igienico, camera oltre a terrazzo con locale tecnico.

Nel locale bagno è presente botola di accesso al locale sottotetto non abitabile.

L'unità abitativa si presentava al momento del sopralluogo in discrete condizioni generali, i pavimenti in gres, le pareti intonacate a finitura liscia, rivestimenti con piastrelle in ceramica per il bagno.

I serramenti sono in legno con vetro camera, dotati di scuri.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo, prodotti per mezzo di generatore alimentato a gas metano posto in locale tecnico accessibile dal terrazzo, con sistema di emissione a radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrici e idraulici sono presenti e verosimilmente funzionanti.

Sul lato sud, a copertura parziale dell'autorimessa sottostante, è presente terrazzo esclusivo".

Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava libero.

Attestato di prestazione energetica

Come da CTU: *"Lotto 2) APE n. 2025 107240 0007 con validità sino al 31/12/2026".*

LOTTO TRE

QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DI

- Locale autorimessa al piano terra e locale deposito al piano interrato collegati tra loro da scala interna;

Descrizione

Come da CTU: *"Locale autorimessa al piano terra e locale deposito al piano interrato collegati tra loro da scala interna".*

Dati Catastali

- Catasto Fabbricati: F. 6, mappale 290, sub. 5, piano T, cat. C/6, classe 1, 69 mq, superficie catastale mq 80, Rendita catastale € 313,59;
- Catasto Fabbricati: F. 6, mappale 290, sub. 7, piano S1, cat. C/2, classe 1, 314 mq, superficie catastale mq 361, Rendita catastale € 924,35.

Coerenze

Come da CTU: *"Piano terra: a nord altra unità abitativa sub. 4 (lotto 1), ad est mappale 298, a sud mappale 801 e ad ovest corte comune. Piano interrato: terrapieno su quattro lati".*

Corrispondenza catastale

Come da CTU: *"I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi".*

Continuità delle trascrizioni

Dall'esame degli atti e della CTU, sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Caratteristiche strutturali

Come da CTU: *"Autorimessa ubicata al piano terra confinante con l'alloggio al piano terra (lotto 1), a cui si accede tramite corte comune Sub. 2 costituente BCNC a tutti i subalterni ed accesso carraio da corte comune Sub. 1 costituente BCNC ai subalterni 5 e 7. Per quanto riguarda il locale deposito, l'unico accesso consentito è pedonale ed avviene tramite scala interna di collegamento dal locale autorimessa.*

Come verrà dettagliatamente descritto nel capitolo successivo, al piano interrato è presente struttura in ca controterra che occupa interamente la superficie del lotto in proprietà.

Il locale deposito presenta superficie catastale di 361 mq".

Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava libero.

Attestato di prestazione energetica

Come da CTU: "Lotto 2) APE n. 2025 107240 0007 con validità sino al 31/12/2026".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da CTU: "A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciriè si è reperita la documentazione che si riporta.

Relativamente ai titoli acquisiti presso i Pubblici Uffici, si riporta nel seguito un elenco sintetico delle concessioni.

- Concessione edilizia n. 12/2001 del 26/01/2001 per "nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione a 2 piani f.t." rilasciato ai Sigg. OMISSIS e OMISSIS.

- Istanza prot. 45708 del 19/10/2021 contenuto nella P.E. n. 193/2019 del 01/07/2019 per mantenimento di n. 3 aperture del locale autorimessa sul lato sud verso proprietà pubblica (cortile di pertinenza della scuola elementare "Bruno Ciari")

- Scrittura privata prot. 20961 del 27.11.00 contenente dichiarazione assenso reso dal confinante proprietario del mappale 298 (ex 85) del foglio 6 per costruzione al confine di proprietà.

- Denuncia opere strutturali in C.A. n.2652 del 04.07.2001 e certificato di collaudo statico di quanto eseguito e datato 19.03.2003 a firma di Tecnico abilitato

- SCIA in sanatoria n. 181/2025 del 21/05/2025 per "regolarizzazione manufatto interrato su passaggio privato". Oggetto della sanatoria risulta essere un cavedio, oggi inaccessibile, in c.a. di lunghezza 430 cm circa, di larghezza 205 cm circa, di altezza 250 cm circa.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Dalla verifica sul posto, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla CE n. 12/2001 e che si riportano nel seguito:

PIANO INTERRATO

Qui è presente la difformità più rilevante dal punto di vista della consistenza, in quanto tale livello occupa interamente la superficie del lotto in proprietà. Più in dettaglio, quanto autorizzato prevedeva un piano interrato sottostante la sagoma della parte abitativa oltre l'autorimessa. È stato realizzato, invece, per l'intera area libera del lotto in proprietà, oltre ad essere stata incrementata l'altezza interna del locale, rispetto a quanto in progetto.

Al piano interrato si accede tramite scala interna posta nel locale autorimessa.

Lo stato autorizzato prevedeva un piano interrato per una superficie di calpestio pari a circa 120 mq, mentre lo stato esistente ha una superficie di calpestio pari a 313 mq.

L'area esterna libera pertanto è costituita da superficie pavimentata in elementi autobloccanti su solaio in calcestruzzo armato.

Si precisa che dal punto di vista strutturale il piano interrato risulta già conforme al progetto depositato con CE n. 12/2001 a firma dell'ing. Giorgio Perello.

Al piano interrato, come in precedenza indicato, è presente cavedio reso inaccessibile, che è stato oggetto di regolarizzazione con SCIA in sanatoria n. 181/2025 del 21/05/2025 a firma di tecnico abilitato.

PIANO TERRENO E PIANO PRIMO

Originariamente era prevista un'unica unità abitativa ubicata ai piani terreno e primo, in cui erano situate la zona "giorno" al piano terreno e la zona "notte" al piano primo. Le opere, invece, hanno portato alla formazione di n.2 unità abitative indipendenti, una al piano terreno e l'altra al piano primo con una diversa distribuzione degli ambienti interni con creazione di un vano scala indipendente per l'accesso all'unità del piano primo. Risultano modificati i prospetti in funzione delle aperture esterne a servizio delle due unità abitative. Allo stato attuale sono pertanto presenti due unità abitative che presentano tra lo stesso sistema distributivo. Rimane invariato l'utilizzo a terrazzo del tetto piano del locale autorimessa posto in adiacenza al fabbricato principale.

Risulta non licenziata altresì anche la recinzione verso la via costituita da un muretto in blocchi di cls e soprastante cancellata in ferro.

Risultano difformità dimensionali sulla sagoma autorizzata.

Le murature perimetrali presentano maggiore spessore rispetto a quanto previsto a progetto nella relazione L 10/91 e smi.

Nel locale autorimessa si è rilevata altresì difformità nell'altezza rispetto a quanto licenziato.

E' inoltre presente sul prospetto ovest, in corrispondenza dell'accesso carrai all'autorimessa, una pensilina in tegole curve e struttura in legno che non risulta licenziata con la CE n. 12/2001.

Le planimetrie catastali di cui al protocollo TO0234921 21/06/2013 risultano rappresentative dello stato dei luoghi, ad eccezione delle altezze riportate nell'unità di cui al sub. 7 (altezza max 365 cm altezza minima 315 cm).

Per entrambi gli appartamenti non sono presenti i locali antibagno che dovranno essere realizzati per poter sanare la distribuzione planimetrica.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'intero complesso è necessario procedere come segue.

- Presentazione pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis, art. 34 bis c.1 e 1 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per procedere con la pratica di sanatoria a firma di tecnico abilitato.

Nello specifico occorrerà:

- regolarizzare piano interrato con relativi conteggi planovolumetrici*
- Procedere a verifiche relative all'art. 79 del regolamento di igiene e sanità del piano terra e primo con indicazione delle unità realizzate*
- Verificare accessi di rampe e raccordi ai sensi della legge 13/89*
- Verificare difformità rientranti nelle tolleranze costruttive*
- Modifiche dei prospetti*
- Regolarizzare altezza interne (autorimessa e piano interrato), area esterna pavimentata e recinzione su strada, aperture con verifiche delle opere rientranti in tolleranza, verifica della confrontanza e distanza dai confini.*

- Verificare smaltimento acque meteoriche piano interrato*

- Redigere variante alla L 10/91 per modifica ai muri perimetrali*

- Redigere di modello 801 per la determinazione del contributo di costruzione*

- Aggiornare catastale unità sub. 7*

Poiché il complesso non dispone di agibilità, occorrerà procedere alla presentazione di SCA, corredata di tutti gli elaborati obbligatori al fine di ottenerne il rilascio.

Il costo presunto per le spese tecniche della sanatoria, aggiornamento catastale e per la presentazione della SCA può essere stimato in via cautelativa in € 15.000,00 oltre c.p. e iva.

Il costo presunto a titolo di oblazione e sanzione amministrative può essere stimato in € 10.000,00.

Il costo presunto per la creazione dei locali antibagno può essere stimato indicativamente in € 500,00 per ogni appartamento.

Per le unità abitative di cui ai lotti 1 e 2 sono stati rinvenuti presso il SIPEE gli attestati di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. i cui estremi si riportano nel seguito:

LOTTO 1) APE n. 2025 107240 0006 con validità sino al 31/12/2026

LOTTO 2) APE n. 2025 107240 0007 con validità sino al 31/12/2026

Ai sensi dell'art. 3 del d.lgs 192/05 e smi sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE gli edifici, tra gli altri, che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Pertanto per l'autorimessa ed il locale deposito (LOTTO 3) non è necessario produrre il certificato di prestazione energetica.

Urbanisticamente gli immobili ricadono in zona CITTA' STORICA MODERNA – TCSm1 aree dell'espansione novecentesca del centro storico”.

Formalità pregiudizievoli da cancellare in sede di vendita

Come da CTU:

“ATTO: verbale di pignoramento immobiliare in data 26 novembre 2025 Rep. n. 26111, trascrizione del 01/12/2025 al Reg. Gen. N° 53241 Reg. Part. N° 39412.

CONTRO SOGG. N. 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N. 1: BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano (MI), C.F. 09722490969 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

- Lotto 1 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 4 (A/2).*

- Lotto 2 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 6 (A/2).
 - Lotto 3 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 5 (C/6) e Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 7 (C/2).
2. ATTO: ipoteca giudiziaria, derivante da decreto ingiuntivo, in data 23 novembre 2023 Rep. n. 1275, iscrizione del 08/08/2024 al Reg. Gen. N° 35668 Reg. Part. N° 5800.

CONTRO SOGG. N. 1: OMISSIS

L219 G (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N. 1: BANCO BPM S.P.A., con sede in Milano (MI), C.F. 09722490969 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

- Lotto 1 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 4 (A/2).
- Lotto 2 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 6 (A/2).
- Lotto 3 - N.C.E.U. Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 5 (C/6) e Foglio 6 Mapp. 290 Sub. 7 (C/2).

Si precisa che sui terreni censiti al NCT fg. 6 part. 81 e NCT fg. 6 part. 84, che per fusione hanno originato la particella 290 – ente urbano di 390 mq - su cui oggi insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, risulta trascritto:

3. ATTO: costituzione di fondo patrimoniale con atto notarile rogito notaio Oscar Sebastianelli in data 13 marzo 2013, rep. N° 154261/26659, trascrizione del 20 marzo 2013 al Reg. Gen. N° 9313 Reg. Part. N° 6984.

CONTRO SOGG. N° 1: omissis (per il diritto di proprietà, in separazione dei beni, per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N° 1: omissis (per il diritto di proprietà, in separazione dei beni, per la quota di 1/4).

A FAVORE SOGG. N° 2: omissis (per il diritto di proprietà, in separazione dei beni, per la quota di 1/4).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

NCT fg. 6 part. 81 nat. T are 1.14

NCT fg. 6 part. 84 nat. T are 2.76

Osservazioni:

Sono riportate nel presente elaborato esclusivamente le trascrizioni e le iscrizioni di interesse per la procedura in oggetto.

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Le cancellazioni delle formalità su indicate saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

Risultano ulteriori formalità che non dovranno essere oggetto di cancellazione ma che risultano d'interesse per gli immobili oggetto di esecuzione.

ATTO: convenzione edilizia con atto notarile rogito notaio Oscar Sebastianelli in data 10 gennaio 2001, rep. N° 136159, trascrizione del 31 gennaio 2001 al Reg. Gen. N° 3936 Reg. Part. N° 2643.

CONTRO SOGG. N° 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

CONTRO SOGG. N° 1: omissis (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N° 1: COMUNE DI CIRIE' con sede in Cirie' (TO) CF: 83000390019 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

NCT fg. 6 part. 81 nat. T are 1.14

NCT fg. 6 part. 84 nat. T are 2.76".

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

*

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNO

- 1) Valore di stima da perizia: € 58.000,00
- 2) Prezzo base (QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ): € 29.000,00
- 3) **Offerta minima: € 21.750,00**
- 4) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 5) Termine di presentazione delle offerte: 14.12.2026 ore 12
- 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15.12.2026 ore 10,30
- 7) IBAN conto corrente intestato a ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 TRIB DI IVREA per deposito cauzione: IT64O0200830545000107453150

N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 9) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17.12.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18.12.2026 ore 10,30.

*

LOTTO DUE

- 1) Valore di stima da perizia: € 81.400,00
- 2) Prezzo base (QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ): € 40.700,00
- 3) **Offerta minima: € 30.525,00**
- 4) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 5) Termine di presentazione delle offerte: 14.12.2026 ore 12
- 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15.12.2026 ore 10,30
- 7) IBAN conto corrente intestato a ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 TRIB DI IVREA per deposito cauzione: IT64O0200830545000107453150

N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 9) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17.12.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18.12.2026 ore 10,30.

*

LOTTO TRE

- 1) Valore di stima da perizia: € 54.400,00
- 2) Prezzo base (QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ): € 27.200,00
- 3) **Offerta minima: € 20.400,00**
- 4) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00
- 5) Termine di presentazione delle offerte: 14.12.2026 ore 12
- 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15.12.2026 ore 10,30
- 7) IBAN conto corrente intestato a ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 TRIB DI IVREA per deposito cauzione: IT64O0200830545000107453150

N.B. SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI FA L'OFFERTA!

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 9) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17.12.2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18.12.2026 ore 10,30.

*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato, ricorrendone i presupposti, provvederà 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 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 ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 TRIB DI IVREA, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: IT64O0200830545000107453150. La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell’operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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 10,30 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 10,30.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 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 ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 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 ESECUZIONE IMM.RE R.G.E. 205/2025 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'Avv. Costanza Casali (tel. 0125.425771, e-mail costanza.casali@libero.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore 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, li 07.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali

