AVV. FRANCESCA BONGIOVANNI
Piazza Municipio 6 – 10015 IVREA
Tel. 0125.424554-40415
b o n g i o v a n n i @ c e d a l e x . i t
a v v f r a n c e s c a b o n g i o v a n n i @ p e c . i t

TRIBUNALE CIVILE DI IVREA

Sezione Esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 64/2026, il sottoscritto Professionista, Avv. Bongiovanni Francesca, delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza resa all'udienza delli 25.09.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **17 febbraio 2027 ore 9,15** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, del seguente immobile e precisamente

LOTTO UNICO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Bene N° 1- Unità abitativa (appartamento con cantina - contraddistinti con il numero interno condominiale 10), poste rispettivamente al piano primo e al piano interrato – scala 1B di un complesso immobiliare di tipo economico a regime condominiale e convenzionalmente denominato "Condominio Autonomo Lauriano Via Pian dei Mughetti n. 1 sc. a-b-c" e attualmente gestito e per gran parte in proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC).

Il suddetto complesso edilizio, edificato agli inizi degli anni 80, si eleva a tre piani fuori terra oltre interrato ed è libero su quattro lati oltre ad aree comuni pertinenziali, il tutto ubicato nella zona periferica collinare e abitata del Comune di Lauriano e più precisamente in Via Pian dei Mughetti n.c. 1. Sono inoltre comprese nella vendita le ragioni di comproprietà afferenti i locali in oggetto sulle parti comuni dello stabile di cui detto locale fan parte, tali considerate per legge, uso, destinazione e regolamento di condominio e convenzione edilizia.

L'unità abitativa in parola composta catastalmente da una sola cellula abitativa è così distribuita – scala 1B: Piano Primo: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, due servizi igienici, ripostiglio, balcone (trasformato in veranda); Piano interrato: modesta cantina pertinenziale.

Così come indicato dal perito stimatore, all'esterno lo stato conservativo e manutentivo generale dell'immobile risulta buono.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti dell'unità immobiliare si

osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati con tonalità pastello, pavimenti in piastrelle quadrangolari in graniglia e risalenti all'epoca di costruzione, in sufficiente stato conservativo. Entrambi i servizi igienici sono sprovvisti di finestra di areazione e solo uno dei due è dotato di tutti gli arredi fissi (wc, bidet, lavabo, vasca), del tipo smaltato di colore bianco ed è rivestito alle pareti con piastrelle, il tutto risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Il balcone, risulta pavimentato con vecchie ed originarie piastrelle del tipo "Klinker" di colore rosso. Sono presenti ringhiere con struttura e parapetti in ferro nonché veranda apribile in alluminio e vetri. Per quanto attiene i serramenti interni: l'alloggio presenta un portoncino d'ingresso risalente all'epoca di costruzione/edificazione in precarie condizioni conservative e da sostituire integralmente. Le porte interne, in legno tamburato di colore marrone e in parte dotate di inserti vetrati, risultano vetuste e danneggiate in più punti (con presenza di lesioni e rottura dei componenti), rendendone necessaria la completa sostituzione. Si precisa che lo stato interno dell'abitazione si può definire all'attualità in condizioni igienico-sanitarie sufficienti.
L'immobile risulta completo di impianto idrico-sanitario ed elettrico, allacciato alla fognatura comunale e dotato di collegamento all'acquedotto e alle reti di erogazione dell'energia elettrica. Il vetusto impianto elettrico posto nell'alloggio è del tipo sotto traccia con frutti ad incasso ed a canaline esterne, inoltre e sempre di vecchia costituzione è l'impianto televisivo, telefonico e citofonico; alla data del sopralluogo non è stato possibile constatare il loro regolare funzionamento. Il riscaldamento è di tipo centralizzato, alimentato da una recente caldaia condominiale a condensazione a gas metano (subentrata al precedente impianto a gasolio), con diffusione del calore mediante singoli radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico obsoleto installato nel bagno.
Certificato APE: presente per l'unità abitativa.

Bene N° 2 – Porzione di area cortilizia destinata catastalmente come posto auto (oggi trasformato in autorimessa prefabbricata) e contraddistinta con il numero 10 nella planimetria condominiale e posta al piano terreno (corte) del medesimo complesso condominiale e più precisamente antistante l'ingresso alla scala 1B.
Il posto auto, è così formato: Piano terreno: modesto posto auto trasformato illecitamente in autorimessa chiusa, mediante la posa di struttura prefabbricata ad elementi metallici e facente parte di un unico blocco di 4 autorimesse anch'esse quali ex posti auto.

Al posto auto si accede dalla rampa condominiale per poi giungere nell'ampia corte/area di manovra condominiale comune e delimitata da recinzione e muri.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, 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, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione e regolamento condominiale, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.
La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle norme 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:
Bene N° 1: NCEU del Comune di Lauriano (TO), Via Pian dei Mughetti n. 1, e nello specifico al:

- C.F. Fg. 10, Part. 129, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 1, Piano S1-1, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 €;
- C.T. Fg. 10, Part. 129, Seminativo, Classe 1, are 16 centiare 19;
- C.T. Fg. 10, Part. 505, Vigneto, Classe 1, are 9 centiare 51;
- C.T. Fg. 10, Part. 506, Seminativo, Classe 1, are 11 centiare 48.

Bene N° 2: NCEU del Comune di Lauriano (TO), Via Pian dei Mughetti n. 1, e nello specifico

al:

- C.F. Fg. 10, Part. 129, sub. 37, Categoria C/6, Classe 1, Piano T, consistenza 12 mq, rendita € 22,31.

COERENZE

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, l'appartamento è posto alle seguenti coerenze: vano scala, alloggio n. 9 della scala B, su due lati vuoto su area condominiale/comune, alloggio n. 18 della scala C; la cantina è posta alle seguenti coerenze: centrale termica, cantina n. 11, corridoio condominiale/comune, area esterna; il posto auto è posto alle seguenti coerenze: posto auto n. 9, area verde condominiale/comune, posto auto n. 11, area cortilizia condominiale/comune.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato esperto stimatore nella perizia depositata agli atti del fascicolo processuale, dalla quale risulta, tra l'altro:

- Quanto alla regolarità urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Lauriano, individua tutto il compendio immobiliare in argomento in zona "ARn" – aree di riordino (art 7.2 N.T.A.).

Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti si rimanda a quanto puntualmente indicato sul sito dell'ente comunale.

- Quanto alla corrispondenza catastale:

Bene N° 1: I beni posti in vendita risultano intestati al CEU all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, non risultano però incolonnati al catasto terreni e come da prassi in "ente urbano", bensì appaiono identificati come seminativi e vigneto oltre ad essere ancora intestati al Comune di Lauriano per la quota di 1/1 di proprietà.

Il perito stimatore ha inoltre segnalato la sussistenza di un incompleto elaborato planimetrico del 1997, che contempla unicamente il piano terreno e non i restanti piani e le parti comuni.

Le schede catastali correnti riportano pressochè una corretta distribuzione interna salvo lievi divergenze metriche e di rappresentazione compreso l'errato posizionamento di alcune tramezze e delle aperture esterne, pertanto richiamato il D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, occorrerà predisporre rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare le minimali discrepanze e secondo

il reale stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 800,00 compresa la cantina, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Per quanto concerne il mancato censimento al catasto terreni e l'assenza della rappresentazione grafica dell'intero edificio sulla cartografia governativa vigente, questa dovrà essere approfondita al fine di accertare se dovuta ad un mancata introduzione dei documenti cartacei presentati o se dovuta ad una omessa presentazione del Tipo Mappale/Frazionamento; tale ultima attività dovrà essere eseguita in concerto con il condominio, in ogni caso non si frappone alcun ostacolo alla vendita dell'immobile.

Tutti i suddetti apprestamenti rimarranno a carico del futuro compratore.

Bene N° 2: I beni in analisi, risultano tutt'ora intestati all'esecutato per la quota di 1/1 di proprietà.

Il perito stimatore ha segnalato l'inesistenza di elaborato planimetrico inerente l'intero complesso edilizio atto a definire le singole proprietà e le parti comuni.

La scheda catastale corrente riporta e censisce un posto auto in luogo dell'autorimessa prefabbricata rinvenuta, previa verifica della regolarizzazione del manufatto metallico rinvenuto ed in forza del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, occorrerà dunque predisporre giuste rettifiche catastali da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Torino – catasto urbano onde così aggiornare la documentazione secondo lo stato dei luoghi; il costo ipotizzato per dette attività comprensiva del tipo mappale e dei diritti occorrenti e dell'onorario del tecnico redattore si aggira in € 1.800,00 oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Tutti i suddetti apprestamenti rimarranno a carico del futuro compratore.

- Quanto alla regolarità edilizia:

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si da atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai titoli edilizi rinvenuti dal perito stimatore sono stati edificati successivamente al 01/09/1967.

Il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 290 del 23 ottobre 1982, presentata a seguito di approvazione della Convenzione Edilizia con il Comune di Lauriano avvenuta con delibera consigliare n. 79 del 28.07.1982 per realizzazione costruzione a 3 pft.

- Con provvedimento del 23/06/1984, il fabbricato veniva autorizzato all'abitabilità**.**
- Concessione Edilizia n. 527 del 26 luglio 1989 per sostituzione tratto di recinzione.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 0005721 del 17.09.2019 per opere di manutenzione straordinaria e efficientamento energetico.

Sulla base di quanto rilevato dal perito stimatore, la distribuzione interna e le destinazioni d'uso dell'unità abitativa, salvo lievi carenze di rappresentazione e geometriche, il lieve scostamento di alcuni tramezzi e la chiusura del balcone con serramenti in alluminio (veranda), corrispondono con quanto autorizzato.

Le altezze nette interne viceversa evidenziano taluni scostamenti 2,68-2,69 m. contro i 2,70 m. licenziati, il tutto e salvo diversi intendimenti, da considerarsi come tolleranza edilizia.

Per quanto concerne il posto auto, lo stesso è stato realizzato in una differente ubicazione e nel contempo è stato trasformato/occupato da una autorimessa metallica prefabbricata della superficie di 12,00-13,00 mq. circa, oltretutto facente parte di un blocco di 4 autorimesse assemblate tra loro ed in capo a terzi.

Anche le altezze interne dei locali interrati ove è ubicata la cantina, differiscono in aumento dall'originaria concessione edilizia, ovvero da 2,30 m. previsti a 2,62 m. circa. realmente realizzati.

Il perito stimatore afferma che, salvo più precise verifiche e nel rispetto delle norme vigenti, le inesattezze interne riscontrate e segnalate, parrebbero rientrare nelle tolleranze consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (come modificato dal D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024), non costituendo violazione edilizia salvo per la trasformazione del balcone in veranda, il quale dovrà essere ripristinato mediante la rimozione dei serramenti scorrevoli ivi installati.

Per quanto concerne le difformità inerenti le altezze interne del piano interrato ed eventuali altre discrepanze di carattere prospettico e sulle parti comuni e che coinvolgono i parametri di altezza, volume, superfici coperte e di ubicazione sul lotto ecc. ecc., in considerazione del contesto in cui è ubicato il complesso edilizio e dell'estensione dello stesso, non è possibile in questa fase verificare e dichiarare con estrema certezza se sussistano ulteriori difformità e se siano effettivamente sanabili ed i relativi costi, ciò unicamente fattibile per opera di un accurato e puntuale rilievo metrico dei luoghi a cui dovrà seguire giusta restituzione grafica associata allo svolgimento di ricerche tecniche e complesse analisi e conteggi per verificare il

pieno rispetto dei parametri urbanistici e civilistici che disciplinavano e disciplinano gli interventi in detta area urbanistica.

Le pratiche di regolarizzazione/aggiornamento, dovranno essere avanzate a cura dell'aggiudicatario e nel caso di coinvolgimento delle parti comuni approfondite e discusse e depositate anche con l'avallo del Condominio al fine di avanzare eventuali istanze congiunte.

Nel caso in cui, non sia perseguibile nè la regolarizzazione, nè la fiscalizzazione delle eventuali discrepanze rinvenute, talune messe in ripristino dei luoghi e/o talune parziali e/o totali demolizioni/rimozioni, ricadranno integralmente sugli aggiudicatari e nel caso sul condominio.

In merito alla trasformazione del posto auto in autorimessa prefabbricata, l'ufficio tecnico del Comune di Lauriano, riferisce la non sanabilità del manufatto. Per tale ragione, l'autorimessa prefabbricata in metallo dovrà essere rimossa/demolita integralmente e gli oneri e le spese derivanti rimarranno totalmente in capo all'aggiudicatario.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, l'unità immobiliare abitativa risulta **provvista** di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. avente codice identificativo n. 020 213061 0016 del 17/07/2020 e classe energetica "A1", indice di prestazione energetica 48,72 KWh/m2 annuo con scadenza al 17/07/2030.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il perito stimatore ha inoltre dichiarato che gli oneri dovuti dall'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente pari allo 0,50% sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria, oltre ad € 35,00 e € 294,00.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

PARTI COMUNI, SERVITU', CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale, gravano su di essi i diritti

condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine e di cui al Regolamento di Condominio a rogito Notaio Franchini Franco di Torino del 03.07.1998 Rep. 157713/6021.

Secondo quanto indicato dal perito stimatore agli immobili oggetto di vendita competono: 67,24/1000 per l'appartamento con cantina, 190,95/1000 per la scala, 47,62/1000 per il posto auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni posti in vendita risultano costituiti in condominio. A tal proposito e dalle informazioni assunte, le unità immobiliari in parola, dipendono e sono gestite dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (già ATC) nonché gravate dal Regolamento di Condominio depositato a Rogito Notaio Franchini di Torino in data 03.07.1998 Repertorio 157713/6021 e s.m.i., al quale il futuro aggiudicatario dovrà puntualmente attenersi.

Per qualsivoglia altra obbligazione non riportata nella presente relazione, si demanda integralmente a quanto contenuto nel Regolamento sopra menzionato ed ai titoli di provenienza e alla Convenzione originaria tra IACP e Comune di Lauriano.

L'aggiudicatario è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

In particolare, sulla base di quanto indicato in perizia, alla data del 11.08.2026 risultano pendenti contributi condominiali riferibili all'unità per un totale di € 12.770,61.

Il perito stimatore riferisce inoltre che al fine di completare l'efficientamento energetico dell'intero edificio, il Condominio nell'anno 2019 ha stipulato un contratto di mutuo di cui residuano oltre a quanto sopra, ulteriori 3 anni e per un ammontare annuo per l'unità in parola pari ad € 8.624,52, da suddividersi per 12 mensilità.

A titolo esplicativo, i costi di gestione, per l'annualità 2025/2026 ammontano ad € 1.751,20 oltre alle spese di riscaldamento pari a € 699,25. Saranno inoltre da computarsi e da tenere in considerazione le spese già maturate oltre la data del presente elaborato e quanto maturerà entro la data di aggiudicazione.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano attualmente ancora occupati dal conduttore, in forza di regolare contratto opponibile alla procedura, avente scadenza il 31.01.2028 per un canone annuo di € 4.560,00, per il quale il custode ha richiesto autorizzazione a procedere con sfratto per

morosità.

.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Il prezzo base della vendita è fissato nell'importo di € 42.000,00 (quarantaduemila/00);

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, non può essere inferiore all'importo di € 31.500,00 (trentunmilacinquecento/00); nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con aumenti minimi pari ad € 1.000,00;

3) La cauzione è indicata nel 10% del prezzo offerto;

4) Le coordinate bancarie su cui eseguire il deposito della cauzione sono le seguenti: IBAN IT77T0200830545000107474228, conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec.Imm.re R.G.E. 64/2026 Trib di Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, C.so Cavour n. 30;

5) Il termine ultimo per la presentazione delle offerte telematiche è fissato al 16 febbraio 2027 ore 12.30;

6) L'udienza per per l'apertura delle buste, la valutazione delle offerte, l'inizio delle operazioni di vendita ed eventuale gara tra gli offerenti è fissata al 17 febbraio 2027 ore 9,15 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4;

In caso di presentazione di più offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte medesime. In caso di mancanza di offerte, per contro, si provvederà, su istanza del creditore procedente alla fissazione di nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ovvero, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c.;

7) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 19 febbraio 2027 ore 13,00.

Prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto 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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di tre ore).

8) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 22 febbraio 2027

ore 9,30.

9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato, Avv. Bongiovanni Francesca (tel. 0125.424554 o 0125.40415).

.

CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita.

Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona fisica: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, 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, ai sensi dell'art. 12, comma IV e V del D.M. 32/2015. 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleghi all'offerta); se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona giuridica: indicare ragione sociale, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, recapito telefonico dello stesso.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone**,** alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per 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, Via Cesare Pavese n. 4.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it). Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la

precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dall'esperto e di eventuali sue integrazioni.

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, l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della

procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, il prezzo offerto, 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 del presente avviso ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec.Imm.re R.G.E. 64/2026 Trib di Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, C.so Cavour n. 30, IBAN IT77T0200830545000107474228.

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.

Qualora il sottoscritto professionista delegato, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non dovesse riscontrare la presenza delle somme a titolo di cauzione secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al *call center* ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel

giorno fissato per la vendita. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, **avrà quindi inizio il giorno 17 febbraio 2027 ore 9,15** (quando il Professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte) **e terminerà il giorno 19 febbraio 2027 ore 9,30**; 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 autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia 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 22 febbraio 2027 ore 9,30.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il termine inferiore 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 al 31 agosto).

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007.

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 temine 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 ES. IMM.RE N.R.G. 64/2026 TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico.

Entro il medesimo termine dovrà essere resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, ovvero in caso di omessa dichiarazione di cui all'art. 585, IV comma c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo 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 saldo prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma IV, 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 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.

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

comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura ovvero mediante assegno circolare intestato alla procedura ed 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 di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve 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 Es.Imm.re

64/2026 Trib. 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'IFIR PIEMONTE - Istituto Vendite Giudiziarie Torino, corrente in Torino, Corso Francia n. 81, telefono 011/4731714. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto 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 e al delegato contestualmente al versamento del saldo 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:

1) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it;

4) pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

****.***

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 13 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Bongiovanni Francesca

FRANCESCA
BONGIOVANNI
13.11.2026
15:41:39
GMT+01:00