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. 158/2025, il sottoscritto Professionista, Avv. Bongiovanni Francesca, delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza resa all'udienza delli 17.04.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **17 febbraio ore 9,30** 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 – Appartamento ubicato a Chivasso (TO), Fraz. Castelrosso, Via Sant'Antonio n. 23

Trattasi di unità immobiliare abitativa al piano primo di un fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre a sottotetto non abitabile, presumibilmente realizzato negli anni venti del Novecento, con doppia esposizione a nord e sud.

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, l'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune al piano terra mediante scala esterna posta sul lato sud del fabbricato. L'alloggio la piano primo è raggiungibile tramite ballatoio che si estende lungo l'intero fronte sud.

Internamente l'unità abitativa è composta da: soggiorno, disimpegno (attualmente utilizzato come cucinino), bagno e due camere, di cui una dotata di balconcino con affaccio sul lato nord del fabbricato, l'altra con accesso diretto al ballatoio di ingresso.

Così come indicato dal perito stimatore, l'appartamento si presenta in discreto stato conservativo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: murature perimetrali presumibilmente realizzate in laterizio e/o pietra, intonacate e tinteggiate; copertura con struttura portante in legno e manto in tegole piane in laterizio; scala esterna di accesso in calcestruzzo dotata di copertura in lastre ondulate in vetroresina degradate, perforate in più punti e attualmente in cattivo stato di manutenzione;

ringhiere del ballatoio in ferro e calcestruzzo; ringhiera del balconcino lato nord in ferro battuto. Le due camere presentano solaio con volte a botte, con altezza interna media pari a circa 2,80 mt, gli altri locali sono dotati di solai piani con altezza interna pari a circa 3,00 mt. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in graniglia e piastrelle in ceramica, bagno e disimpegno presentano altresì rivestimenti verticali delle pareti in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, completi di oscuranti in legno.

L'immobile risulta completo di impianto idrico-sanitario ed elettrico, non risultano corpi scaldanti (termosifoni) con generatore di calore (caldaia), ma esclusivamente una stufa a gas nel soggiorno.

Bene N° 2 – Locale Deposito ubicato a Chivasso (TO), Fraz. Castelrosso, Via Sant'Antonio n. 23

Trattasi di locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un basso fabbricato, accessibile dal cortile antistante l'edificio principale di civile abitazione.

Così come indicato dal perito stimatore, il locale deposito si presenta in mediocre stato conservativo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore, si osserva una certa eterogeneità: la porzione che si affaccia sul cortile antistante l'abitazione è realizzata in muratura intonacata, con copertura a struttura lingnea e manto in tegole piane in laterizio e portone di accesso dal cortile sul lato nord a battente in legno; l'altra porzione di fabbricato, di minore altezza, presenta struttura e pareti perimetrali in calcestruzzo, copertura realizzata con lastre in fibrocemento (presumibilmente contenenti amianto/eternit).

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).

La vendita dei beni in questione non è soggetta a IVA.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

Bene N° 1: N.C.E.U. del Comune di Chivasso (TO) e nello specifico:

- C.F. Fg. 62, Part. 457, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Piano 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita 173,53 €;

Bene N° 2: N.C.E.U. del Comune di Chivasso (TO) e nello specifico:

- C.F. Fg. 62, Part. 457, Sub. 5, graffato alla part. n. 931, Categoria C/2, Classe 1, Piano T, consistenza 31 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 76,85 €.

COERENZE

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, l'unità immobiliare abitativa censita al sub. 3 è posta alle seguenti coerenze: a nord aria su cortile esclusivo dell'alloggio al piano terreno di altra proprietà, ad est terreno di altra proprietà, ad ovest unità immobiliare di altra proprietà e a sud aria su cortile comune.

Il locale deposito censito al sub. 5 confina a nord con il cortile comune, a sud ed est con il mappale n. 721 di altra proprietà, ad ovest con il locale deposito di altra proprietà.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

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

- Quanto alla regolarità urbanistica:

Per quanto dichiarato dal perito stimatore, gli immobili ricadono in Aree residenziali esistenti

(art. 36) del PRGC del Comune di Chivasso.

- Quanto alla regolarità edilizia e catastale:

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, per l'unità abitativa di cui al bene n. 1, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto attiene il locale deposito di cui al bene n. 2, non sussiste corrispondenza catastale, ed in particolare il perito ha riscontrato le seguenti difformità: nello stato di fatto risulta assente la parete che suddivide ad ovest il magazzino con altra ditta, indicata nella planimetria catastale, di fatto il magazzino risulta un locale unico aperto su altra proprietà; esiste per contro una parete di mattoni posta a circa 10 mt dal portone d'ingresso lato nord non indicata in planimetria catastale, che separa il fabbricato da altra porzione non accessibile alla parte esecutata e che pare insistere sul mappale 721 di altra proprietà.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale dunque una porzione del magazzino di circa 4,5 mq è chiusa da una parete che ne limita l'accesso e sembra insistere su mappale di altra proprietà. Per avere migliore contezza dell'entità delle discrasie rilevate occorrerà un rilievo topografico su punti fiduciali. Saranno inoltre necessarie pratiche e variazioni catastali

Gli immobili risultano regolari per la L. 47/1985. Le costruzioni sono antecedenti al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, non risultano presenti pratiche edilizie relative alla costruzione dei due fabbricati originari ad uso abitativo ed ad uso magazzino , trattandosi verosimilmente di edifici risalenti agli anni '20 del secolo scorso. Risultano le seguenti pratiche edilizie relative ad ampliamenti successivi: Licenza edilizia n. 13406 del 05.12.1974 per ampliamento, concessione edilizia n. 12933 del 13.02.1984 per ampliamento una tantum, autorizzazione edilizia in sanatoria n. 58/92 del 31.03.1992. L’appartamento pignorato è collocato nella porzione originaria del fabbricato, nelle pratiche sopra richiamate, pur in assenza di modifiche riferibili a tale unità, essa risulta accorpata all’unità immobiliare formatasi con l’ampliamento, oggi di proprietà di terzi. Allo stato attuale risultano due unità immobiliari distinte, intestate a due diversi proprietari, quella relativa agli ampliamenti effettuati a partire dagli anni ’70 e quella nel fabbricato originario oggetto di pignoramento. In mancanza di un titolo edilizio che formalizzi la suddivisione dell’originaria unità in due

distinte unità immobiliari, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria finalizzata a regolarizzare la suddivisione e l'autonomia delle due unità. Nelle pratiche sopra menzionate inoltre, dalla documentazione fotografica e dagli elaborati grafici, emerge che il fabbricato ad uso magazzino era già esistente all'epoca della presentazione delle istanze volte ad ottenere i titoli sopracitati.

Inoltre sul retro del fabbricato, lato Nord, vi è al piano primo un balconcino chiuso su tre lati e coperto da dei serramenti in alluminio, mentre la scala esterna di accesso al piano primo presenta una copertura in lastre ondulate in vetroresina. Tali chiusure/coperture risalgono ad epoca successiva alla costruzione del fabbricato e non risulta siano state ottenute autorizzazioni per la loro installazione.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico. Il Certificato APE esistente risulta scaduto, essendo passati più di 10 anni dalla sua registrazione. Non risultano presenti corpi scaldanti (termosifoni) con generatore di calore (caldaia), ma esclusivamente una stufa a gas collocata in soggiorno.

Gli oneri di regolarizzazione catastale sono stati stimati dal perito in totali € 2.700,00 circa; il perito ha inoltre stimato in € 1.500,00 per la quota di proprietà per la rimozione della copertura in eternit, in € 200,00 per la rimozione dei serramenti a chiusura del balconcino lato nord e € 2.000,00 per gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

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.

Risultano inoltre a carico della procedura, con costi dovuti dall'aggiudicatario, gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ammontante, in modo indicativo, per ogni annotamento a € 294,00 per la trascrizione.

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

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto di comproprietà, gravano su di essi i diritti sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine.

Secondo quanto indicato nell'atto di provenienza del bene, risultano di proprietà comune fra gli immobili oggetto di pignoramento e le proprietà di terzi: il vano sottoscala, la pompa con relativa vasca nel cortile, e tutti gli impianti e condutture a meno che non siano di godimento esclusivo di ogni singolo lotto; inoltre, del fabbricato restano comuni fra i due lotti, tutte

quelle parti che per legge e consuetudine sono da ritenersi comuni fra diversi proprietari di uno stesso stabile, quali il terreno su cui insiste, le fondazioni, i muri maestri, le solette, il tetto, il sottotetto, le facciate ecc...

Nel medesimo atto è indicato inoltre che i beni oggetto di pignoramento godono di servitù di passaggio pedonale, carraio e nel più ampio modo, nonché anche per ogni opera di urbanizzazione su una striscia di terreno insistente sui mappali nn.721 e 722 del F. 62 al C.T., da esercitarsi nei modi e, termini di cui all'atto di divisione 23.12.1972 Rep. n.93659, Racc. n. 8484, registrato a Chivasso il 12.01.1973 al n. 71 e trascritto all'Agenzia delle Entrare di Torino 2 in data 22.01.1973 ai nn. Reg. Gen. 4185 Reg. Part. 3925.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di vendita non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per gli immobili oggetto di vendita non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano occupati dal debitore.

.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Il prezzo base della vendita è fissato nell'importo di **€ 45.355,74** (quarantacinquemilatrecentocinquantacinque/74);

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, non può essere inferiore all'importo di **€ 34.016,81** (trentaquattromilasedici/81); nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con aumenti minimi pari ad € 1.300,00;

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 IT23L0200830545000107431362, conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec.Imm.re R.G.E. 158/2025 Trib 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 09,30 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: Astalegale.net S.p.A.;

10) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.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

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, 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 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, conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec.Imm.re R.G.E. 158/2025 Trib Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, C.so Cavour n. 30, IBAN IT23L0200830545000107431362.

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. 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.spazioaste.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.spazioaste.it.

Tra centottanta 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) ed un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle

operazioni di vendita.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, 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 09,30** (quando il Professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte) **e terminerà il giorno 19 febbraio 2027 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 (e così per un totale di tre ore).

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 09,30.

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 giorno 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. 158/2025 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 158/2025 Trib. Ivrea consegnato presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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, 11.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Bongiovanni Francesca

FRANCESCA
BONGIOVANNI
11.11.2026 18:16:05
GMT+01:00