

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

## **TRIBUNALE DI IVREA**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(quinto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 2/24, il professionista, avv. Mattia Fiò, delegato per le operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, del 24/05/24

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

per il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 10:15 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

#### **LOTTO UNICO**

piena proprietà di fabbricato residenziale elevato a tre piani fuori terra con antistante e retrostante area, posto all'interno di una cortina contigua di fabbricati da entrambi i lati sito in Front (TO), via De Stefanis n. 78.

Il bene posto in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Front (TO) al Foglio 4, particella 703, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 2, 7,5 vani, sup. cat. 216 mq, Piano T-1-2, rendita € 205,29.

L'immobile confina a nord con area in proprietà graffata con il fabbricato identificato con i mappali n. 67 e 373 del Foglio 5, ad ovest con fabbricato di terzi, in mappa al CT. al Foglio 4, mappale n. 76 e 643, a sud con in mappale n. 502 ed a est con fabbricato di terzi in mappa al Foglio 4, mappale n. 79.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile posto in vendita è un fabbricato di vecchia costruzione e presenta le murature portanti in pietrame e mattoni, i solai e le putrelle e tavelloni e parte in c.a., il manto di copertura in struttura lignea con manto in coppi.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le scale interne sono in granito, cemento, ferro e legno.

Il perito rileva che l'impianto elettrico incassato non risulta più regolare con le vigenti norme.

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale presumibilmente a gas metano con qualche termosifone in alluminio.

L'unità immobiliare è priva di posto auto.

La soffittà è accessibile mediante scala a pioli da vano scala per accesso al piano secondo.

Il fabbricato è dotato di piccolo spazio antistante ad uso cortile esclusivo e area a nord del tutto inaccessibile coperta da arbusti e rovi.

Nell'area esterna antistante il fabbricato è ubicato un basso fabbricato inaccessibile, presumibilmente, con le caratteristiche, di un pozzo per prelievo acqua dalla falda.

Il CTU rileva che il manufatto non risulta censito al NCEU in quanto per caratteristiche, dimensioni e altezza, non risulta tra quelli oggetto di censimento.

Il perito evidenzia che l'immobile non ha parti comuni ma sicuramente porzione di proprietà ben delimitata dalla corte antistante tramite muretto di contenimento terreno è gravata da servitù di passaggio apparente a favore delle limitrofe proprietà site a mattino (F. 4, mappale n. 79 e 503).

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 5 e 6.

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza in capo al debitore esecutato evidenzia che:

“il pozzo di acqua viva scavato nel sito attiguo è gravato da servitù passiva a favore dei proprietari dei fondi limitrofi a cui favore ed a carico della proprietà è costituita una servitù di passaggio così come risulta dall'atto ricevuto dal Notaio Mario Sicignano di Susa in data 30 luglio 1975, rep. n. 2510/547, registrato a Susa il 5 agosto 1975 al n. 1617.”

Il CTU rileva difficoltà di accesso all'immobile in quanto avviene tramite l'esistente androne carraio di terzi di dimensioni alquanto limitate. Sul punto si richiama la perizia a pagina 10.

Il perito evidenzia un precario stato conservativo dell'immobile posto in vendita che risulta essere abbandonato e privo di opere manutentive.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Front (TO) ha rilevato che la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e che non risulta agibile ed ha riscontrato la seguente pratica edilizia:

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

> DIA N. 6/06 DEL 30/01/06 per opere di manutenzione straordinaria riguardante rifacimento tetto abitazione.

Il CTU evidenzia che è presente una lievissima difformità al piano terreno di comunicazione tra vano cucina e camera in quanto, secondo il catasto e la DIA del 2006, l'apertura di comunicazione è pari a mt. 0.80, mentre in loco risulta di mt. 2.00.

Il perito rileva che la predetta difformità risulta sanabile con Scia in sanatoria e quantifica i costi in circa € 1.800,00, comprensivi di € 516,00 a titolo di oblazione, variazione catastale al NCEU con € 50 di diritti catastali, spese professionali e oneri di Legge.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 8.

L'unità immobiliare oggetto della presente vendita secondo il PRGC del Comune di Front è posta all'interno della perimetrazione del Centro Storico. In tali aree le norme di piano stabiliscono i seguenti parametri: altezza preesistente, distanze dai confini invariate, distanze dai fabbricati invariate, distanze dalle strade invariate, confrontanze invariate, tipologia invariata a cortina continua.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 8.

Si precisa che i sudetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramento; sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale degli immobili in oggetto.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica; l'immobile posto in vendita non è dotato del predetto attestato.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione.

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal ctu consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).

#### ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avvisa che l'immobile oggetto di vendita verrà consegnato all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova ed il custode non procederà alla liberazione dei beni mobili presenti all'interno ed all'esterno.

#### PREZZO

Il prezzo della vendita è fissato in € 17.980,00. L'offerta minima è, pertanto, di € 13.485,00 pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 17.980,00;
- > offerta minima: € 13.485,00;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- > termine per la presentazione di offerte: 23/02/26 ore 12:00;

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 24/02/26 ore 10:15, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 24/02/26 ore 10:15;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 26/02/26 alle ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 27/02/26 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT91Z0200830545000107139273, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.a. ed intestato a “Es. Imm. 2/2024 Tribunale di Ivrea” (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio professionale in Favria (TO), via C. Cattaneo n. 6, recapito telefonico 328/6959749, fax 0124/435312, email [mattia-85@libero](mailto:mattia-85@libero).

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sottospecificati.

#### CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile all'indirizzo



**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

<http://pst.giustizia.it> - sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita.

L'offerta deve essere formulata e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 23/02/26 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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. 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

- a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

- l'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;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**- All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- **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



**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

elettronica certificata. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. 2/2024 Tribunale di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT91Z0200830545000107139273.

L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, indicando nella causale "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

#### PAGAMENTO DEL BOLLO

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

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 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.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

#### ASSISTENZA E INFORMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo sportello istituito presso il Tribunale di Ivrea, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).

#### MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Per iscriversi alla gara, l'utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissata per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

> verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

> verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;

> procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudomini o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare:

> i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

> ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

> il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la durata di 2 giorni: **dal giorno 24/02/26 al 26/02/26 ore 13:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

\*\*\*

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il **27/02/26 ore 9:00**, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

#### ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. 2/2024 Tribunale di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; laddove il termine indicato per il versamento del saldo del 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 (dall'1 agosto al 31 agosto).

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrere dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e spese a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

Come previsto dall'art. 585, c. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

\*\*\*

In caso di creditore fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo di posta elettronica certificata all'avv. Mattia Fiò (pec: [avv.mattiafio@pec.libero.it](mailto:avv.mattiafio@pec.libero.it)), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà



**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato attestazione del versamento eseguito a favore del creditore fondiario.

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

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto, avv. Mattia Fiò, con studio professionale in Favria (TO), via Caporal Cattaneo n. 6, tel. 328/6959749, fax 0124/435312, email mattia-85@libero.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### PUBBLICITA'

**Avv. Mattia Fiò**

Via C. Cattaneo n. 6

10083 Favria (TO)

Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

A cura del sottoscritto e a spese del creditore:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti, verrà inserito sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

#### DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute e dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Favria, 28/11/25

Il Professionista Delegato  
avv. Mattia Fiò