

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 219/2025**, il professionista Avvocato Claudia Fondacaro, delegato dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega del 05.06.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO N. 1

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **Chialamberto (TO) in Fraz. Vonzo**

L'unità immobiliare risulta così composta:

BAITA a due piani fuori terra e mansarda, di recente ristrutturazione ubicata nella caratteristica borgata di montagna di "Vonzo". La struttura del fabbricato è in muratura portante con muri in pietra, il primo solaio in legno, il secondo solaio in tavelloni e ferro, ed il tetto in legno a vista coibentato con manto di copertura in lose di pietra. I muri interni sono intonacati, il bagno completo di tutti gli accessori, con scala di collegamento piano primo con piano sottotetto in legno. I pavimenti in ceramica e palchetto di legno, impianto di riscaldamento con stufa a pellet, acqua calda con boiler elettrico gas fornito da bombole. Serramenti in legno con vetri doppi. Il fabbricato è collegato ad acquedotto e fognatura comunale.

La perizia di stima redatta dall'esperto incaricato rileva che l'unità immobiliare in oggetto, con vincolo paesaggistico, è stata oggetto di recente ristrutturazione ed è in ottimo stato manutentivo.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto 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 leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

L'abitato di Vonzo è accessibile con strada asfaltata dal paese di Chialamberto.

L'immobile ha accesso pedonale dal vicino parcheggio ubicato fronte alla chiesetta della borgata, e confina a nord fg 23 mappale 392, a sud fg 23 mappale 396 ed ai lati est ed ovest servitù di passaggio pubblico.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta così censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 389 Sub. 101, Piani T - 1 - 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5, Superficie 51 mq, Rendita catastale Euro 96,84, ed al Catasto dei Terreni del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 389 - Ente Urbano.

La perizia di stima precisa che il mappale 389 sub 101 catasto fabbricati deriva dal passaggio della particella originaria foglio 23 mappale 159 fabbricato rurale a ente urbano con cambio di particella è successivamente al catasto fabbricati ha assunto il nuovo numero foglio 23 particella 389 ente urbano e foglio 23 mappale 389 sub 101 catasto fabbricati.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La perizia di stima rileva che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La perizia di stima rileva altresì che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica presentata, in quanto non è stato costruito l'antibagno. Fabbricato ante 1967, ristrutturato con DIA prot. 2119 del 04/09/2006. Vincolo storico per nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'art. 24 punto 2 della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero ai sensi e per gli effetti della legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è sito in Area RA area di recupero del patrimonio; l'abitato di Vonzo rientra in area RA tale area sono attribuite le proprietà di nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'art. 24 punto 2 della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero ai sensi e per gli effetti della legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità

Il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

1. **Ipoteca volontaria derivante** da Compravendita iscritta a Torino 2 il 16/06/2022 Reg. gen. 26950 - Reg. part. 5016 Quota: 1/1 Importo: € 195.520,00 A favore di --- Contro --- Rogante: Notaio De Luca Massimo Data: 16/06/2022 N° repertorio: 30290 N° raccolta: 23067
2. **Verbale pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 04/12/2025 Reg. gen. 53984 - Reg. part. 39946 Quota: 1/1 A favore di --- Contro ---

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: per ogni pignoramento il costo di cancellazione ammonta ad € 294,00, per ciascuna ipoteca il costo di cancellazione ammonta ad € 35,00 per tasse ipotecarie, ad € 59,00 per bollo, oltre allo 0,5% del minore importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuali agevolazioni.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Servitù, censo, livello, usi civici

La perizia rileva l'esistenza di due servitù di passaggio pubblico sui lati est ed ovest del fabbricato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

La perizia di stima allegata al presente avviso di vendita redatta dall'esperto incaricato, rileva che:

- sussiste certificato energetico dell'immobile (A.P.E.);

- sussiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- sussiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore il quale non vive all'interno dell'immobile pignorato. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO N. 2

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **Chialamberto (TO) in Fraz. Vonzo**

L'unità immobiliare risulta così composta:

BAITA a 2 piani fuori terra, di recente ristrutturazione ubicata nella caratteristica borgata di montagna "Vonzo". La struttura del fabbricato è in pietra, serramenti in legno, tetto in legno con manto di copertura in lose, scala interna in legno, bagno completo di accessori, serramenti in legno con doppio vetro, pavimenti in legno (bagno in ceramica), rivestimento muri con perline di legno, riscaldamento con caminetto. Impianto elettrico di recente costruzione sottotraccia, cucina alimentata con bombole a gas. Il fabbricato è collegato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

La perizia di stima redatta dall'esperto incaricato rileva che l'unità immobiliare in oggetto, con vincolo paesaggistico, è stata oggetto di recente ristrutturazione ed è in ottimo stato manutentivo.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto 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 leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

L'abitato di Vonzo è accessibile con strada asfaltata dal paese di Chialamberto.

L'immobile ha accesso pedonale dal vicino parcheggio ubicato fronte alla chiesetta della borgata, e confina a nord con fg 23 mappale 397, a sud con fg 23 mappale 339, ad est con i mappali fg 23 n 396 e 389 a ad ovest con il fg 23 mappale 397.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta così censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 160 Sub. 2, Piano T - 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5, Superficie 41 mq, Rendita catastale Euro 52,94, ed al Catasto dei Terreni del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 160 - Ente Urbano.

La perizia di stima rileva che non sussiste corrispondenza catastale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La perizia di stima rileva che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. La baita, di vecchia costruzione ante 1967, risulta ristrutturata con i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia 801/84 per restauro conservativa, consolidamento statico e risanamenti igienico di vecchio fabbricato rurale; Concessione edilizia 1310/796 del 24/10/1991 per spostamento servizio igienico dal piano terra al piano primo, modifica aperture esterne e sanatoria altezza dal piano terra in difformità dalla concessione 801/84; PdC in sanatoria n 27 del 20/05/2022 per opere in parziale difformità alla Conc. Edilizia 1310/796 del 24/10/1991. Vincolo per nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'art. 24 punto 2 della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero ai sensi e per gli effetti della legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è sito in Area RA area di recupero del patrimonio. L'abitato di Vonzo rientra in area RA tale area sono attribuite le proprietà di nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'art. 24 punto 2 della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero

ai sensi e per gli effetti della legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme. La parte di terreno libera ed esclusiva è inedificabile.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità

Il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

1. Ipoteca **volontaria derivante** da Compravendita iscritta a Torino 2 il 16/06/2022 Reg. gen.

26950 - Reg. part. 5016 Quota: 1/1 Importo: € 195.520,00 A favore di --- Contro --- Rogante:

Notaio De Luca Massimo Data: 16/06/2022 N° repertorio: 30290 N° raccolta: 23067

2. **Verbale pignoramento immobiliare** trascritto a Torino 2 il 04/12/2025 Reg. gen. 53984 - Reg.

part. 39946 Quota: 1/1 A favore di --- Contro ---

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: per ogni pignoramento il costo di cancellazione ammonta ad € 294,00, per ciascuna ipoteca il costo di cancellazione ammonta ad € 35,00 per tasse ipotecarie, ad € 59,00 per bollo, oltre allo 0,5% del minore importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuali agevolazioni.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

La perizia di stima allegata al presente avviso di vendita redatta dall'esperto incaricato, rileva che:

- sussiste certificato energetico dell'immobile (A.P.E.);

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore il quale non vive all'interno dell'immobile pignorato. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione

dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO N. 3

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di **Chialamberto (TO) in Fraz. Vonzo**

L'unità immobiliare risulta così composta:

FABBRICATO ADIBITO A TETTOIA, edificio al piano terra composto da due corpi di fabbrica uniti da zona di accesso passaggio comune. Il fabbricato adibito a tettoia / locali di deposito e composto da due zone separate al piano terreno, con muratura in pietrame, tetto in legno con manto di copertura in lose di pietra. Ampia area verde pertinenziale esclusiva non edificabile. L'edificio, in mediocre stato manutentivo, non dispone di reti tecniche ed impianti.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto 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 leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

L'abitato di Vonzo è accessibile con strada asfaltata dal paese di Chialamberto, l'accesso pedonale al fabbricato avviene dal vicino parcheggio della borgata Vonzo.

Il fabbricato confina a nord con mulattiera pubblica (fg 23 n 396), a sud con mappale fg 23 n 272 e 248, ad ovest con fg 23 mappali 454 e 248 e ad est con fg 23 mappali 246 e 245.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta così censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 456, Piano T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 9 m2, Superficie 46 mq, Rendita catastale Euro 4,65, ed al Catasto dei

Terreni del Comune di Chialamberto (To), Foglio 23, Particella 456 - Ente Urbano.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La perizia di stima precisa che i titolari catastali non corrispondono a quelli reali per errore di trascrizione nella nota del 16.06.2022, il mappale 456 risulta trascritto come fg 23 mappale 389 sub 456 anziché con l'esatto identificativo fg 23 mappale 456, pertanto, catastalmente la cronistoria risulta ferma alla data del 08/10/2021, non essendo inseriti i successivi passaggi catastali. La particella fg 23 n 456 è stata costituita a catasto terreni ente urbano dalla soppressione della particella fg 23 n 247 (ex fabbricato rurale).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La perizia di stima rileva che l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile. Costruzione di vecchia edificazione ante 1967, concessione edilizia n 1231 del 16/04/1991 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti il giardino (sistemazione del terreno) e la sistemazione dei tetti del fabbricato. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto presentato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La perizia di stima allegata al presente avviso rileva che il fabbricato è sito in Area RA area di recupero del patrimonio. L'abitato di Vonzo rientra in area RA tale area sono attribuite le proprietà di nucleo minore avente carattere storico, artistico, ambientale e documentario ai sensi dell'art. 24 punto 2 della L.R. 56/77 e si dichiarano tali aree zone di recupero ai sensi e per gli effetti della legge 457/78 stabilendone l'immediata perimetrazione al momento dell'adozione delle presenti norme. La parte di terreno libera ed esclusiva è inedificabile.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità

Il bene risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri all'infuori di quanto segue:

3. Ipoteca volontaria derivante da Compravendita iscritta a Torino 2 il 16/06/2022 Reg. gen. 26950 - Reg. part. 5016 Quota: 1/1 Importo: € 195.520,00 A favore di --- Contro --- Rogante:

Notaio De Luca Massimo Data: 16/06/2022 N° repertorio: 30290 N° raccolta: 23067

4. Verbale pignoramento immobiliare trascritto a Torino 2 il 04/12/2025 Reg. gen. 53984 - Reg. part. 39946 Quota: 1/1 A favore di --- Contro ---

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente: per ogni pignoramento il costo di cancellazione ammonta ad € 294,00, per ciascuna ipoteca il costo di cancellazione ammonta ad € 35,00 per tasse ipotecarie, ad € 59,00 per bollo, oltre allo 0,5% del minore importo tra capitale garantito e prezzo di aggiudicazione, fatte salve eventuali agevolazioni.

Oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non risultano servitù attive e usi civici.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore il quale non vive all'interno dell'immobile pignorato. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO N. 1

- 1) Prezzo base: **Euro 51.552,50** = (Euro cinquantamilacinquecentocinquantadue/50);
- 2) Offerta minima: **Euro 38.664,37** = (Euro trentottomilaseicentosessantaquattro/37);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00** = (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **16.11.2026 ore 12,30**;

- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **17.11.2026 ore 10,00**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: c/c intestato ad “ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro” - **IBAN: IT 51 V 02008 30545 000107446904**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **AstaLegale.net S.p.A.**;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **19.11.2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **20.11.2026 ore 13,00**;

LOTTO N. 2

- 1) Prezzo base: **Euro 39.300,00** = (Euro trentanovemilatrecento/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 29.475,00** = (Euro ventinovemilaquattrocentosettantacinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00** = (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **16.11.2026 ore 12,30**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **17.11.2026 ore 10,00**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: c/c intestato ad “ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro” - **IBAN: IT 51 V 02008 30545 000107446904**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **AstaLegale.net S.p.A.**;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **19.11.2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **20.11.2026 ore 13,00**;

LOTTO N. 3

- 1) Prezzo base: **Euro 13.000,00** = (Euro tredicimila/00);
- 2) Offerta minima: **Euro 9.750,00** = (Euro novemilasettecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 250,00** = (Euro duecentocinquanta/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **16.11.2026 ore 12,30**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **17.11.2026 ore 10,00**;

- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: c/c intestato ad "ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro" - **IBAN: IT 51 V 02008 30545 000107446904**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **AstaLegale.net S.p.A.**;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **19.11.2026 ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **20.11.2026 ore 13,00**;

ooOoo

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

ooOoo

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. Claudia Fondacaro (telefono 349-5328658)

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea (To) Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta, previa registrazione sul portale, 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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura **ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB DI IVREA - Avv. Claudia Fondacaro**, presso **Unicredit S.p.a.**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT 51 V 02008 30545 000107446904**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme. Per ricevere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione all'asta telematica l'utente potrà altresì rivolgersi allo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del Tribunale di Ivrea.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 17.11.2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 19.11.2026 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 20.11.2026 ore 13,00.

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

all'esito di gara tra più offerenti).

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine 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 ad ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB. DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi

dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli 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 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 bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993,

dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E 219/2025 TRIB DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° 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.

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'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO - IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., 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 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 del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 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, www.idealista.it e www.subito.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

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, 05.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Claudia Fondacaro