

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 271/2023**, il professionista Avvocato Domenico Monteleone, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 29 novembre 2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente:

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di **PIVERONE (TO)**  
-per la piena ed intera proprietà

Alla via Giovanni Flecchia n.68, porzioni di fabbricato urbano entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 14 particelle 1177 e.u. di are 2,45 (due e quarantacinque) e 1178 e.u. di are 0,35 (centiare trentacinque) e precisamente:

1) appartamento così composto:

-al piano interrato cantina: confinante con terrapieno stessa ditta a tre lati e particella 192 del fg.14;

-al piano terreno: ingresso, ripostiglio (ex rivendita giornali), soggiorno, tinello, disimpegno, servizio igienico (ridotti al rustico e comunque da rifinire); confinante con particelle 192 e 197 del fg.14, via Giovanni Flecchia, cortile comune (p.1177 sub 1 del fg.14), n.1177 sub 3;

*a*

-al piano primo: ampia cucina, bagno, due camere, due balconi, cameretta disimpegno, ripostiglio (da rifinire); confinante con: p.lle 192 e 197 del fg.14, vuoto su via Giovanni Flecchia e su cortile comune;

-al piano secondo: due camere, doccia, balcone, ampio terrazzo, quattro solai a nudo tetto; confinante con: p.lle 192 e 197 del fg.14, vuoto su via Giovanni Flecchia e su cortile comune;

2) al piano terreno: autorimessa confinante con: p.lla 192 del fg.14, cortile comune (p.1177 sub 1 del fg.14) a due lati, p.lla 1177 sub 2 e 1178 graffati del fg.14;

3) al piano terreno: tettoia rustica aperta a due lati confinante con: cortile comune (p.1177 sub 1 del fg.14) a due lati, via Asilo e p.lla 197 del fg.14.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piverone come segue:

**-Foglio 14 particelle 1177 sub 2 e 1178 graffate**, via Giovanni Flecchia n.68, piano S1-T-1-2, categoria A/3, cl. 1, vani 12,5, superficie catastale totale 349 mq. Totale escluse aree scoperte 337 mq. R.C. Euro 484,18;

**-Foglio 14 particella 1177 sub 3**, via Asilo sn., piano T, categoria C/6, cl. 2, mq.30, superficie catastale totale 40 mq. R.C. Euro 123,95;

**-Foglio 14 particella 1177 sub 4**, via Asilo sn., piano T, categoria C/7, cl. U, mq.34, superficie catastale totale 35 mq. R.C. Euro 15,63.

La particella 1177 deriva dalla fusione catastale delle p.lle 193, 194 e 195 (già fabbricati rurali) e la particella 1178 deriva dalla p.196 fabbricato rurale.

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.

## SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla perizia del geom. Antonio Bertot in data 29 ottobre 2024 risulta che:

1) L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al primo settembre 1967.

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

Riguardo all'appartamento in oggetto sono stati individuati nei registri edilizi comunali i seguenti titoli edilizi:

a) Concessione edilizia n.19/1980 del 19.11.1980 (non reperita dal comune) ma di cui "copia conforme" degli elaborati grafici (tavv.1-2-3) come specificato nei medesimi dovrebbero essere allegati alla C.E. 29/92 di cui al punto c) che segue.

b) Concessione edilizia n.1/84 (pratica n.30/80) del 15.03.1984 per "rinnovo della concessione edilizia n.19/80".

c) Concessione edilizia n.29/92 del 05.05.1992 (pratica n.121/91) per "intervento di completamento su fabbricato esistente con opere di ristrutturazione".

L'elaborato grafico rappresenta unicamente la parte ovest dell'abitazione e l'adiacente autorimessa (bene 2) per cui i lavori licenziati sono riferiti alle medesime.

d) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) Prot.2628 del 09.07.2005 per "lavori di manutenzione straordinaria" sul fabbricato in Piverone via Flecchia n.68 individuato in mappa C.T. al foglio 14 particelle 193-195-196.

Tale denuncia non comprende elaborati grafici ma i lavori descritti nella relazione tecnica asseverata consistevano sinteticamente nel ripristino dell'intonaco della facciata su via Flecchia; nella demolizione e rifacimento in c.a. di uguale spessore, della soletta di calpestio per il balcone al piano primo, sempre verso via Flecchia e nella ritinteggiatura delle ringhiere e dei serramenti in legno esistenti.

Si fa presente come gli elaborati grafici siano alquanto approssimativi sia per quanto riguarda le altezze interne, le angolazioni e gli spessori delle murature.

Dalla tavola "4" a corredo della concessione edilizia 29/92 per la parte di abitazione rispetto a quanto licenziato si denotano le seguenti discordanze:

-al piano terreno, l'edicola risulta ora ripostiglio e per quanto riguarda l'abitazione si denota una diversa conformazione e spessore nel muro che divide l'anzidetto locale e l'ingresso/vano scala.

-al piano primo non esiste il muro divisorio interno tra cucina e sala ma vi è un unico locale adibito a cucina/soggiorno.

Inoltre in tutti i piani si riscontrano lievi spostamenti dei muri divisorii interni.

Si ritiene che ai fini della regolarizzazione edilizia sia necessario presentare al Comune di Piverone una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (S.C.I.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art.36 bis del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i riguardanti l'abitazione e l'autorimessa, dell'art.36 bis comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Tenendo conto che la D.I.A. di cui sopra contempla il rifacimento di una soletta del balcone, in merito a tale struttura ed eventualmente ad altre poste in essere nella ristrutturazione di cui ai titoli dei soprastanti punti a-b-c, comunque anteriori all'anno 2012, occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale ai sensi della legge 1086 del 5.11.1971 e Circolare del Ministero L.P.P. 11951 del 14.2.1974, tramite la presentazione al Comune di Piverone di denuncia tardiva, comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali, collaudo statico, eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale.

Le suddette procedure saranno comunque preventivamente da concordare con il tecnico comunale.

2) L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al primo settembre 1967.

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

Nello specifico per l'autorimessa sono stati individuati nei registri edilizi comunali i seguenti titoli edilizi:

- a) concessione edilizia n.19/1980 del 19.11.1980 (non reperita dal comune) ma di cui "copia conforme" degli elaborati grafici (tavv.1-2-3) come specificato nei medesimi dovrebbero essere allegati alla C.E. 29/92 di cui al punto c) che segue.
- b) Concessione edilizia n.1/84 (pratica n.30/80) del 15.03.1984 per "rinnovo della concessione edilizia n.19/80".

c) Concessione edilizia n.29/92 del 05.05.1992 (pratica n.121/91) per "intervento di completamento su fabbricato esistente con opere di ristrutturazione".

L'elaborato grafico rappresenta e tratta l'autorimessa e la parte ovest dell'adiacente abitazione per cui i lavori licenziati sono correlati alle medesime.

Si fa presente come gli elaborati grafici siano alquanto approssimativi sia per quanto

Riguarda le altezze interne, le angolazioni e gli spessori delle murature.

Dalla tavola "4" a corredo della concessione edilizia 29/92 per il "garage" rispetto a quanto licenziato si denotano le seguenti discordanze:

L'elaborato prevedeva la costruzione di un muro divisorio interno atto a ricavare un ripostiglio, in realtà vi è un unico locale "rimessa".

L'altezza utile interna è pari a c.a. 2,10 contro i ml. 2,00 segnati nel progetto.

Per le modalità ed i costi della sanatoria delle anzidette difformità si rimanda al capitolo sulla "Regolarità Edilizia" del bene "1" in quanto da trattare congiuntamente a quest'ultimo.

3)L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al primo settembre 1967.

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

Riguardo alla tettoia è stata individuata nei registri edilizi comunali la concessione edilizia n.42 del giorno 08.09.1977 per "ricostruzione tettoia" sui vecchi mappali Fg.14 n.ri 194, 196.

Occorre dire come l'elaborato grafico e le fotografie allegati al titolo edilizio siano poco esaustivi e non permettono di inquadrare facilmente l'intervento concesso.

Non ci sono calcoli planovolumetrici ma la superficie coperta della vecchia tettoia, in parte semidiroccata, occupava interamente l'attuale tratto nord del cortile comune ed era notevolmente superiore a quella attuale.

Da quel che è percepibile il sedime preesistente del manufatto poi occupato dall'attuale tettoia, era adiacente la via Asilo per una larghezza di c.a. 4,35 ml ed una lunghezza di c.a. 4,00 ml (sup. lorda mq.17,40 contro i mq 38,30 attuali).

Nello specifico l'ampliamento è avvenuto da nord verso sud all'interno della proprietà, pur rilevando come la vecchia tettoia occupasse buona parte della fascia ovest del cortile.

La copertura del manufatto in progetto era comunque a falde inclinate (orditura in legno e coppi) e non piana ed in cemento armato come quella posta in essere.

Da quanto sopra si desume come l'intervento effettuato sia stato "in totale difformità" al titolo edilizio rilasciato.

L'eventuale sanatoria ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e s.m.i., difficilmente proponibile viste le caratteristiche costruttive dell'immobile (soletta piana e pilastri in cemento armato) che male si inseriscono nel contesto ambientale, tenendo conto della destinazione urbanistica dell'area e del vincolo paesaggistico (Galassini) in cui ricade, richiederebbe comunque le seguenti operazioni:

- Verifica statica dell'orizzontamento;
- ripristino superiore impermeabilizzazione e pavimentazione del manufatto;
- creazione di alcuni gradini di collegamento con l'adiacente balcone del piano primo;
- fornitura ed applicazione ove necessitante di ringhiera di sicurezza in ferro;
- costi per pratica della "sanatoria edilizia con opere di adeguamento";
- regolarizzazione struttura in C.A. ai sensi della legge 1086 del 5.11.1971 e Circolare del Ministero L.L. P.P. 11951 del 14.2.1974 tramite la presentazione al Comune di Piverone di denuncia tardiva, comprensiva di elaborati grafici, relazioni prove di laboratorio sui materiali, collaudo statico.

Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) da presentare al Comune di Piverone e relativa denuncia di variazione catastale per "demolizione" da inviare al Catasto Fabbricati.

La zona in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è stata dichiarata di notevole interesse pubblico come "Zona del Lago di Viverone e della Serra Morenica d'Ivrea" ai sensi del D.M. 01.08.1985 e Art.136 del D.lgs 42/2004 ed è quindi soggetta a vincolo paesaggistico "Galassini" per cui determinati interventi atti a modificare lo stato dei luoghi o comunque l'aspetto esterno degli edifici, devono ottenere la prescritta autorizzazione previo parere favorevole della locale Commissione Paesaggistica e della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino.

Occorre precisare come i cosiddetti "Galassini" successivamente al D.M. di cui sopra siano stati effettivamente e pacificamente considerati da tutti, in Piemonte non operanti e soli nel 2002 la Regione Piemonte abbia deliberato in merito, onde ricostituire una prassi

amministrativa condivisa come riportato nel proprio bollettino ufficiale n.41 del 10.10.2002.

L'immobile ricade nel vigente P.R.G.I. (variante parziale di cui all'art.17 comma 5 L.R. n.56/77 ss.mm.ii. -tavola datata 26.9.2019) debitamente approvata in area "Insediamenti urbani di antica formazione" sottoclasse A1 di cui all'art.29 delle norme tecniche d'attuazione. La stessa fa parte di quelle aree a prevalente destinazione d'uso residenziale ove sono ammesse anche destinazioni d'uso diverse purchè non risultino nocive o moleste all'uso residenziale. Tra gli interventi consentiti a parte la manutenzione ordinaria e straordinaria, è specificatamente prevista per tale area la Ristrutturazione Edilizia di tipo "A" di cui al capo III Art.5 punto 4 delle N.T.A.

Per una più esauriente descrizione della zona per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'art.29 delle N.T.A. anzidetto (vedi "Documentazione Urbanistica" allegata alla perizia), al regolamento edilizio ed ai dettami dello Strumento Urbanistico generale rilevabili sul sito del Comune di Piverone.

Relativamente all'appartamento, dalla restituzione dei rilievi effettuati sono state riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e la situazione catastale, seppur non incidenti sul numero dei vani e sulla rendita.

Ai fini della regolarizzazione occorre presentare al catasto fabbricato debita denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica" comprensiva di pratica DOCFA ed elaborato planimetrico.

Relativamente all'autorimessa, si riscontra una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, tale però da non incidere né sulla consistenza né sulla rendita.

Quanto alla tettoia, si riscontra una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto tale però da non incidere né sulla consistenza né sulla rendita.

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..

*L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.*

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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, che agli atti non risulta che relativamente all'immobile oggetto di vendita esista il certificato energetico dell'immobile.

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

#### **LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Ivrea - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22 maggio 2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, le modalità di liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal sesto comma della suddetta disposizione, possa essere attuata a cura del custode e a spese della procedura solamente se richiesta dall'aggiudicatario, nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente con apposita richiesta nella domanda di partecipazione.

In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 30.500,00 (trentamilacinquecento/00);**
- 2) Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 22.875,00 (ventidue mila ottocento settantacinque/00);**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille /00)**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 17 febbraio 2026 ore 12.00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 18 febbraio 2026 ore 10.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT46L0608522371000001002182**

**7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;**

**8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;**

**9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 20 febbraio 2026 ore 13.00  
(salvo auto-estensione).**

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.

#### **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 all'Avvocato Domenico Monteleone (telefono 011.0133077).

#### **CHI PUÒ PARTECIPARE.**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento 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, Via Cesare Pavese n. 4.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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 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 tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Proc. Esecutiva n. 271/2023 R.G.E.", le cui coordinate IBAN sono: **IT46L0608522371000001002182**.

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 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 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 18 febbraio 2026 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 20 febbraio 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato

aggiudicatario provvisorio 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.

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 temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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 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 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 precedente 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.

**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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Domenico Monteleone (telefono 011.0133077 - mail [vendite@bcmz.it](mailto:vendite@bcmz.it)). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, 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.

## 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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.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, 05 dicembre 2025



Il professionista delegato

Avv. Domenico Monteleone

