

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Legale
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Esecuzione Immobiliare n. 48/2025

G.E.: Dott. Giovanna Debernardi

Esecutato: ESECUTATO AAAAAAA

VERBALE DI UDIENZA

Addì 16 giugno 2026 alle ore 9.02 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4, tramite la piattaforma web www.spazioaste.it avanti il Dott. Piergiorgio Mazza, delegato con ordinanza in data 16 gennaio 2026 al compimento delle operazioni di vendita relative all'**esecuzione immobiliare n. 48/2025** promossa da **COMUNE DI NOLE** contro **ESECUTATO AAAAAAA**, avente ad oggetto il seguente bene immobile sito:

LOTTO UNO

Nel Comune di VAUDA CANAVESE (TO) - VIA CASTAGNERI 19, la piena proprietà del 100%
di

Descrizione

BENE N° 1: in fabbricato bifamiliare semi indipendente al piano terra **appartamento** composto da portico, cucina/soggiorno, disimpegno, locale lavanderia, camera, vano scala senza accesso al piano primo, corridoio, centrale termica, cantina, locale al grezzo non ultimato definito in planimetria catastale come bagno e lavanderia. La superficie commerciale è di mq. 92.

BENE N° 2: in fabbricato bifamiliare semi indipendente al piano terra e primo **appartamento** composto al piano terra da sgombero, ingresso su vano scala interna che collega il piano primo composto da soggiorno/cucina, corridoio, due camere di cui una con cabina armadio, bagno/lavanderia, due

terrazzi. La superficie commerciale è di mq. 195.

BENE N° 3: al piano terra **tettoia chiusa** ad un piano fuori terra con accesso da corte comune. La superficie commerciale è di mq. 33.

BENE N° 4: al piano terra **basso fabbricato** ad un piano fuori terra ad uso autorimessa, chiuso su tre lati e copertura piana. La superficie commerciale è di mq. 28.

Dati Catastali

Il compendio pignorato è censito come segue al **Catasto Fabbricati del Comune di VAUDA CANAVESE (TO) - VIA CASTAGNERI 19:**

BENE N° 1: **Fg. 3, Part. 523, Sub. 112**, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 4 vani, Rendita € 181,79, Piano T

BENE N° 2: **Fg. 3, Part. 523, Sub. 113**, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita € 227,24 Piano T-1

BENE N° 3: **Fg. 3, Part. 523, Sub. 114**, Cat. C/7, Cl. U, Cons. 29 mq, Rendita € 14,98 Piano T

BENE N° 4: **Fg. 3, Part. 523, Sub. 3**, Cat C/6, Cl.2, Cons. 24 mq, Rendita € 117,75 Piano T

Dalla perizia di stima dell'Arch. Laura BENEDETTO del 20/10/2025 si rileva che:

BENE N° 1 *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.2_Planimetria catastale sub 112), si è riscontrata difformità in quanto non esistono il bagno e lavanderia a fianco della cucina in quanto ancora allo stato grezzo, la cucina è divisa con un tramezzo da un locale disimpegno e da una lavanderia in cui sono posti un lavandino e una vasca ma non il wc. Nella camera vi è un vano scala senza accesso al piano primo in quanto vi è una soletta di chiusura. La cantina è collegata al sottoscala del subalterno 113 ed è stata aperta una porta di accesso al deposito subalterno 113. Per le modifiche di cui sopra si dovranno predisporre nuove planimetrie catastali.”

BENE N° 2 *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.3_Planimetria catastale sub 113), si è riscontrata difformità al piano terra in quanto la parte di sottoscala è stata chiusa ed è stata aperta una porta verso la cantina del subalterno 112. Al piano primo ove indicata la cucina

in realtà vi è una stanza ancora da completare e con una cabina armadi. Per le modifiche di cui sopra si dovranno predisporre nuove planimetrie catastali.”

BENE N° 3 *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.4_Planimetria catastale sub 114), si è riscontrata difformità in quanto è stato inserito il portone di chiusura”

BENE N° 4 *“Non sussiste corrispondenza catastale.*

Dal sopralluogo effettuato, e facendo riferimento alla scheda catastale agli atti (All.5_Planimetria catastale sub 3), si è riscontrata difformità in quanto vi è un'apertura laterale a nord. Per le modifiche di cui sopra si dovranno predisporre nuove planimetrie catastali.”

Confini

BENE N° 1: Il subalterno 112 confina con corte comune, subalterno 114, altra ditta, subalterno 113.

BENE N° 2: Il subalterno 113 confina al piano terra con corte comune, subalterno 112, altra ditta.

BENE N° 3: Il subalterno 114 confina con corte comune e subalterno 112.

BENE N° 4: Il subalterno 3 confina con corte comune su tre lati e con altra proprietà.

Situazione occupazionale

BENE N° 1: L'appartamento è disabitato.

BENE N° 2: L'appartamento è l'abitazione principale dell'esecutato. Risulta inoltre un contratto di comodato d'uso a favore del figlio dell'esecutato, ma non ivi residente.

BENE N° 3: La tettoia è oggetto di contratto di comodato d'uso a favore del figlio dell'esecutato.

BENE N° 4: L'autorimessa è utilizzata dall'esecutato.

Si segnala che i contratti di comodato d'uso non sono opponibili alla procedura.

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

Diritti reali di terzi, vincoli ed oneri condominiali

Dalla perizia di stima si rileva che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici..

L'immobile non fa parte di un condominio.

Situazione Urbanistica, Edilizia e difformità

Dalla perizia di stima dell'Arch. Laura BENEDETTO del 20/10/2025 si rileva che:, si rileva che:

BENE N° 1: *“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

In data 09/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vauda Canavese in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 14_Titoli edilizi): - Licenza Edilizia n. 557 del 19/10/1974 per lavori di sistemazione in cui si prevedeva la realizzazione di lavori di ampliamento e creazione di due unità e demolizione della scala interna per realizzarne una nuova;

-Concessione Edilizia n. 1062 del 02/11/1981 per demolizione falda di tetto e nuova costruzione di terrazzo;

-Condono L. 47/85 n. protocollo 1334 del 29/05/1986 mai perfezionato e da completare per mancanza di integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Per l'appartamento si è riscontrata differenza tra quanto concesso e quanto realizzato a livello

plano- volumetrico, infatti l'ultima concessione riportava un bagno e una cucina che attualmente sono stati modificati. Allo stesso modo si prevedeva la demolizione di una scala interna che non è stata demolita e pertanto esistente nella camera e la centrale termica è stata chiusa senza autorizzazione.

BENE N° 2: *“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

In data 09/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vauda Canavese in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 14_Titoli edilizi): - Licenza Edilizia n. 557 del 19/10/1974 per lavori di sistemazione in cui si prevedeva la realizzazione di lavori di ampliamento e creazione di due unità e demolizione della scala interna per realizzarne una nuova;

-Concessione Edilizia n. 1062 del 02/11/1981 per demolizione falda di tetto e nuova costruzione di terrazzo;

-Condono L. 47/85 n. protocollo 1334 del 29/05/1986 mai perfezionato e da completare per mancanza di integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Per l'appartamento si è riscontrata differenza tra quanto concesso e quanto realizzato a livello plano- volumetrico. In particolare le altezze interne non corrispondono in quanto in progetto si riportava 2.70 metri e durante il sopralluogo è stato rilevato 2.90 metri, la disposizione interna dei tramezzi è diversa in quanto il vano scala doveva essere chiuso e realizzato un vano cucina invece diventato ambiente unico con il soggiorno. Infine la muratura perimetrale a nord è traslata rispetto a quanto in

progetto.

BENE N° 3: *“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

In data 09/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vauda Canavese in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo. In particolare per l'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All 9_Titoli edilizi): - Licenza Edilizia n. 557 del 19/10/1974 per lavori di sistemazione in cui si prevedeva la realizzazione di lavori di ampliamento e creazione di due unità e demolizione della scala interna per realizzarne una nuova;

-Concessione Edilizia n. 1062 del 02/11/1981 per demolizione falda di tetto e nuova costruzione di terrazzo;

-Condono L. 47/85 n. protocollo 1334 del 29/05/1986 mai perfezionato e da completare per mancanza di integrazioni.

La tettoia presenta una chiusura con un portone. Inoltre dovranno essere verificata l'esatta situazione plano volumetrica e comunque dovrà rientrare nella richiesta di perfezionamento del Condono in sede di sanatoria.

BENE N° 4: *“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.*

In data 09/10/2025 è stato effettuato un incontro presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vauda Canavese in presenza del Tecnico comunale, per valutare le procedure di sanatoria delle difformità riscontrate durante il sopralluogo.

In particolare per l'autorimessa è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1279 del 10/12/1984 per ristrutturazione della tettoia per ricavare un vano uso garage (All. 14_Pratiche edilizie).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Per il basso fabbricato si è riscontrata differenza tra quanto concesso e quanto realizzato a livello piano- volumetrico.

Per tutti i beni: *“ La documentazione è stata verificata con il Tecnico Comunale ne è conseguito che sarà necessario presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria che riguardi tutte le unità abitative del LOTTO 1. Prima del Permesso dovrà essere perfezionato il condono.*

Il costo per la regolarizzazione si presume possa ammontare ad € 20.000,00 comprensivi di progettazione architettonica e strutturale, oneri ed oblazione, nuovo catasto.”

* * * *

Sono presenti:

tramite la piattaforma web www.spazioaste.it l'avv. Lapa Roberta per il creditore intervenuto.

A questo punto il Dott. Piergiorgio Mazza, delegato alle operazioni di vendita,

premesse

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in data 08/04/2026,
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia, è stato pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it in data 08/04/2026;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia, è stato pubblicato sul sito che www.astalegale.net e www.portaleaste.com in data 18/03/2026;
- che annuncio di vendita è stato pubblicato a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it (17/04/2026) ed Idealista.it (17/04/2026) del Gruppo eBay;

rileva

- che, come da allegato verbale, tramite il portale del gestore della vendita www.spazioaste.it, non sono state depositate telematicamente offerte nel termine del 15 giugno 2026 ore 12.00 indicato nell'avviso di vendita;

- che non sono state depositate istanze di assegnazione.

Il Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto;

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c.;

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

per il giorno **13 ottobre 2026 alle ore 9.00**, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4**, tramite la piattaforma di Astalegale.net s.p.a. www.spazioaste.it dell'immobile sopra menzionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 29 gennaio 2026 e nella perizia di stima agli atti.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Euro 120.000,00 (centoventimila/00) per il LOTTO UNO**
- 2) Offerta minima: Euro 90.000,00 (novantamila/00).**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).;**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 12 ottobre 2026 ore 12.00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 13 ottobre 2026 ore 9.00**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT68A 01030 01000 00000 44407 39;**
- 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: 15 ottobre 2026 ore 13.00 (salvo**

autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **16 ottobre 2026 ore 9.00.**

11) La vendita rientra nel campo di applicazione dell'Imposta di Registro.

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.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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 portale del Gestore della Vendita Telematica Astale-gale.net S.p.a.

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 DI VENDITA

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 dott. Piergiorgio Mazza (telefono 011482960 email dottmazza@studiomazza.com).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
2. in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del

DM 32/15.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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).

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" (salvo facoltà di depositare la richiesta dopo l'aggiudicazione).

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 aggiornato da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

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 di ogni offerente.

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

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero 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 12.00 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 seguenti dati:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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, presso Banca Monte dei Paschi di Siena le cui coordinate IBAN sono: **IT68A 01030 01000 00000 44407 39**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Esso dovrà contenere la descrizione "**Versamento cauzione**".

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

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predefinita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione)

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.

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.

All'udienza il professionista delegato :

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 13 ottobre 2026 al termine dell'apertura delle buste telematiche e terminerà il giorno 15 ottobre 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, il termine della gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti (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.

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.

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 16 ottobre 2026 ore 9.00.

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).

NON È CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

PRECISAZIONI

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- la partecipazione alla vendita implica: a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati- b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati – c) la dispensa degli organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 utilizzato per la cauzione.

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.

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. **Sono**

definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, **l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, 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 mancato o insufficiente pagamento delle spese** non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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, 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di

aggiudicazione (ex art. 583 c. 3 c.p.c.), 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.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza. Per informazioni sull'immobile in vendita contattare i numeri 011482960 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 011489699 oppure via e-mail all'indirizzo custode@studiomazza.com,

N.B. La richiesta di visita dell'immobile dovrà 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 e www.idealista.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b)

l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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.

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.

*Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Piergiorgio Mazza*