

**TRIBUNALE DI IVREA****AVVISO di VENDITA IMMOBILI****TRIBUNALE DI IVREA****Procedura esecutiva n. 7/2025 R.E.**

(promossa da Olympia SPV S.r.l.)



Il Dottor Massimo Terranova delegato dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega del 10 ottobre 2025

**AVVISA****PROCEDERSI ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile situato alla Via Montanaro n. 2 in Chivasso (TO) C.A.P.10034

**LOTTO UNICO**

appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) entrostante a fabbricato condominiale denominato Condominio "Ferrovieri" composto da corridoio, bagno, due camere, cucina, due balconi semi-verandati e una cantina situata al piano seminterrato con accesso dal corridoio condominiale.

**DATI CATASTALI**

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso (TO) come segue: Foglio 21, Particella 1379, subalterno 8, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 4,5, Rendita Catastale euro 227,76, Via Montanaro n. 1 Piano 2

A seguito della variazione catastale del 26.04.2011 pratica n. TO0388838 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.185361.1/2011) il subalterno n. 1108 è stato sostituito con l'attuale subalterno n. 1379.

**COERENZE**

Il CTU ha precisato in perizia che



- l'alloggio confina a nord con affaccio sulla Via Montanaro, a sud con affaccio su area condominiale, ad ovest con aderenza altra ditta, ad est con aderenza vano scala condominiale;



la cantina confina a nord con aderenza altra ditta e corridoio condominiale, a sud con aderenza area condominiale, ad ovest con aderenza altra ditta, ad est con aderenza altra ditta.

La particella 1379 del Foglio 21 (Catasto Terreni), ove insiste il bene oggetto di pignoramento confina in senso anti-orario con le particelle: 866, 1386, 1463 dello stesso foglio, la ferrovia e la particella 867 dello stesso foglio.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il CTU ha precisato in perizia cui si rinvia che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto ha rilevato:

- "- discordanza dell'indicazione della altezza interna in planimetria catastale;
- diversa rappresentazione grafica del bene in oggetto, in quanto risulterebbe non scalata in maniera corretta in planimetria catastale;
- lievi divergenze di rappresentazione grafica del posizionamento serramenti interni ed esterni;
- il balcone lato nord dell'appartamento risulterebbe verandato (non totalmente);
- diversa distribuzione di spazi interni dell'appartamento, in quanto in planimetria catastale l'appartamento risultava composto da: corridoio, bagno, due camere, ripostiglio, cucina, veranda e balcone (si presuppone che siano stati rimossi dei tramezzi);
- errata indicazione tramezzi interni e spessori muri;
- errata indicazione numero civico in visura catastale.

Si specifica che risulta assente l'elaborato planimetrico.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 750,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge."

Il CTU in perizia ha indicato, nel paragrafo PRECISAZIONI, ulteriori criticità cui si rimanda e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Il CTU ha inoltre precisato in perizia che

- la particella di catasto terreni n. 1379 del Foglio 21 ove ricade il bene oggetto di questa vendita è assoggettata alle seguenti prescrizioni: PRG Comma 12/2024 di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 19-12326 del 19/04/2004; Destinazioni: Ferrovia Esistente; Classi di Vincolo Idrogeologico: Classe 2 art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC EmA-500 (si rimanda alle norme del P.R.G.C. visibili sul sito del Comune di Chivasso

oppure mediante richiesta all'ufficio tecnico comunale che potrà chiarire gli interventi edilizi ammessi e non ammessi sull'immobile oggetto di questa vendita);

- la costruzione del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di questa vendita è antecedente al 01/09/1967;
- l'immobile non risulta agibile;
- presso l'ufficio tecnico comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di questa vendita:
  - benestare per Nuova costruzione alloggi n°2688 del 23/05/1947;
  - concessione edilizia n°8/Cond. del 26/03/1991 (condono in sanatoria) per conservazione veranda al piano secondo;
  - comunicazione Inizio Attività prot.9269 del 16/05/2003 - D.I.A. n°242/03 per rifacimento strada di ingresso condominiale e realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche della strada (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale);
  - D.I.A. prot. 0032199 del 03/10/2007 - n°856/07 per posa di autobloccanti sopra marciapiede calcestruzzo esistente intorno al fabbricato e cordoli in calcestruzzo (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale);
  - attività edilizia libera prot. 0044075 del 13/10/2017 per ripristino zoccolatura, intonaci, faldali e comignoli (titolo edilizio che non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, ma le parti comuni del fabbricato condominiale);
  - non sono presenti elaborati grafici di progetto che rappresentano l'unità immobiliare oggetto di questa vendita e pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene;
  - emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria catastale: si presuppone quindi che le difformità catastali possano considerarsi difformità edilizie e che qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e la realizzazione di un tramezzo da posizionarsi nel corridoio al fine di rendere l'attuale corridoio un disimpegno per il bagno;

- il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 4.000,00 oltre oneri di Legge esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.

- il costo stimato per la realizzazione del tramezzo con relativa porta è pari ad € 1.500,00 oltre oneri di Legge;
- il costo stimato per la rimozione della veranda (tra l'altro non completa) è pari ad € 500,00 oltre oneri di Legge;
- non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere;
- per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà procedersi ad un rilievo con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato;
- in riferimento al Benestare per Nuova costruzione alloggi n°2688 del 23/05/1947, non risulta presente il permesso di abitabilità;
- non risultano presenti presso l'ufficio tecnico comunale elaborati grafici di progetto che rappresentino gli alloggi e le relative cantine;
- in riferimento alla D.I.A. n°242/03 per rifacimento strada di ingresso condominiale e realizzazione rete di smaltimento acque meteoriche della strada non risulta presente la comunicazione di fine lavori;
- in riferimento alla Attività Edilizia Libera prot. 0044075 del 13/10/2017 per ripristino zoccolatura, intonaci, faldali e comignoli non risulta presente la comunicazione di fine lavori;
- dovrà essere rimossa la veranda lato nord, in quanto solo quella lato sud risulterebbe autorizzata mediante Concessione Edilizia n°8/Cond. del 26/03/1991 (condono in sanatoria);
- non risulta presente il certificato di agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare oggetto di questa vendita.

#### ASTE GIUDIZIARIE

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato dal CTU l'unità immobiliare risulta occupata da terzi senza titolo. Il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 29 ottobre 2025, ha ordinato la liberazione dell'unità immobiliare oggetto di questa vendita.

#### ASTE GIUDIZIARIE

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare è soggetta a vincoli ed oneri condominiali: l'aggiudicatario è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Il CTU ha precisato in perizia che l'amministratore di condominio, in data 26/05/2025, ha comunicato che

- l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a € 1.450,00,
- il totale delle spese riferite all'anno in corso e a quello precedente ammonta ad euro a € 3.849,90;
- sono state deliberate spese straordinarie per complessivi € 1.427,31:

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D. lgs 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, il CTU ha dichiarato nella perizia che non esiste il certificato energetico degli immobili oggetto di questa vendita

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

Dalla documentazione agli atti non risultano iscrizioni, trascrizioni o titoli opponibili all'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2919 c.c.; pertanto, il bene sarà trasferito libero da vincoli, gravami e diritti di terzi non opponibili.

Come indicato dal CTU l'unità immobiliare risulta occupata da terzi senza titolo: il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 29 ottobre 2025, ha ordinato la liberazione dell'unità immobiliare oggetto di questa vendita.

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal CTU alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la situazione edilizia degli immobili oggetto della presente vendita. Maggiori informazioni al riguardo dovranno necessariamente essere reperite dagli interessati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

\*\*\*

I beni saranno posti in

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

#### LOTTO UNICO

1) prezzo base: 43.350,00

2) offerta minima: 32.512,50

3) rilancio minimo: 1.000,00 euro

4) data e ora inizio operazioni di vendita: **martedì 24 febbraio 2026 ore 11:00**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: lunedì 23 febbraio 2026 ore 12:00 esclusivamente per via telematica

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 6 - presso lo studio del professionista delegato

CAUZIONE: pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto

IBAN PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: IT 22 Y 02008 01210 000107373353 intestato

a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 7-2025 TRIBUNALE DI IVREA" specificando nella causale del bonifico bancario il lotto per il quale si intende concorrere (lotto unico se unico)

GESTORE DELLA VENDITA: è individuato nella società Astalegal.net S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

DATA E ORA TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: giovedì 26 febbraio 2026 ore 13:00 (salvo auto-estensione)

DATA E ORA DELIBERAZIONE FINALE SULLE OFFERTE ALL'ESITO DELLA GARA: venerdì 27 febbraio 2026 ORE 12:00

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della stessa legge 47/85 e

di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Ulteriori informazioni potranno essere raccolte oltre che nella perizia del CTU anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione degli immobili.

### CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita.

Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona fisica: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti, ai sensi dell'art. 12, comma IV e V del D.M. 32/2015. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleghi all'offerta); se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona giuridica: indicare ragione sociale, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità

del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, recapito telefonico dello stesso.

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

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio sito in Ivrea (TO) alla Via Cesare Pavese n. 6 piano 2 palazzo C

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)). Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dall'esperto e di eventuali sue integrazioni.

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

#### Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, l'indicazione dell'ufficio giudiziario

presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, il prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

#### Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare: IBAN: **IT 22 Y 02008 01210 000107373353** intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 7-2025 TRIBUNALE DI IVREA"

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

Qualora il sottoscritto professionista delegato, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non dovesse riscontrare la presenza delle somme a titolo di cauzione secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

#### Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

#### Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea (Stanza n. 60 - Piano Terra Procura - lunedì dalle 9,00 alle 13 ed il giovedì dalle 9,00 alle 11,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

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

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

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, avrà quindi inizio il giorno martedì 24 febbraio 2026 ore 11,00 (quando il Professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte) e terminerà il giorno giovedì 26 febbraio 2026 alle ore 13:00 salvo auto-estensione; 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 (e così per un totale di tre ore).

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

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 27 febbraio 2026 ore 12,00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il termine inferiore indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

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

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

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007.

## ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, deve essere versato, in unica soluzione, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel termine più breve indicato dall'offerente, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Con avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del prezzo residuo, 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.

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)

Nel caso in cui, entro il predetto termine, non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° c.c.p.c., il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà una nuova vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. .

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista 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.

N.B. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Conseguentemente l'aggiudicatario o il creditore assegnatario dovrà versare al Professionista delegato, nel medesimo termine di cui sopra, l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio, salvo conguagli, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'eventuale somma versata in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario o all'assegnatario ad avvenuta esecuzione delle formalità.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. In caso di mancato pagamento delle spese nell'importo inizialmente richiesto e/o nel maggiore importo richiesto successivamente (qualora le spese nuovamente stimate risultassero superiori a quelle inizialmente preventive) da parte dell'aggiudicatario in favore della procedura esecutiva non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

Se il prezzo successivamente ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

#### **MUTUO FONDIARIO**

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore 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 sul conto corrente della procedura ovvero mediante assegno circolare intestato alla

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 c. 3 c.p.c., in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e le modalità di pagamento saranno concordate con l'istituto mutuante.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia a IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie Srl con sede in Torino (TO) Corso Francia 81, telefono 011/473.17.14.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle vendite Pubbliche utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo 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:

- inserito integralmente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte delegando per lo svolgimento di tale incombente Aste Giudiziarie In linea S.p.a;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti ora indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziarie b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale c) l'inclusione del link ovvero l'indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astalegal.net S.p.a. .

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dei creditori.

## RINVIO

Per quanto non precisato nel presente avviso si fa espresso riferimento al contenuto della Circolare emessa dal Tribunale di Ivrea prot. n. 1334 del 17/09/2015 contenente le istruzioni generali per le vendite delegate.

## DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte e le istanze di assegnazione pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, con espresso avvertimento che, sussistendone i presupposti, sarà disposta la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 164 bis c.p.c..

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato, Dott. Massimo Terranova, telefonando al numero 0125-635088 ovvero al cell. 3471634225 e tramite e-mail all'indirizzo [massimo.terranova@studiotgr.it](mailto:massimo.terranova@studiotgr.it).

Ivrea, lì 13/12/2025

Massimo TERRANOVA