

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 8/25 il professionista, avv. Simone Ciochetto, delegato dal G.E., dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di vendita del 19/09/25

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **17 marzo 2026 alle ore 9:15** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNO

piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione d'uso negozio site in Ivrea (TO), via Torino n. 140, poste al piano terreno di uno stabile condominiale e collegata unità immobiliare ad uso magazzino, sito in Ivrea (TO), via Torino n. 136, al piano interrato del medesimo fabbricato.

La prima unità immobiliare ad uso negozio (bene 1 di perizia) è costituita da ampio locale e bagno per disabili ed è dotata di tre grandi vetrine che affacciano ad est su via Torino.

La seconda unità immobiliare ad uso negozio (bene 4 di perizia) è costituita da ampio locale con tre grandi vetrine, di cui due che affacciano ad est su via Torino ed una a nord.

L'unità immobiliare ad uso magazzino (bene 2 di perizia) è costituita da un grande locale ed un piccolo bagno ed è dotata di accesso carraio mediante rampa e pedonale dalla scala condominiale.

Tutti gli immobili sopra descritti formano un'unica unità immobiliare.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (TO) come segue:

Foglio 68, particella 167, sub 15, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 113 mq, Piano T, rendita € 2.112,62 (bene 1 di perizia);

Foglio 68, particella 167, sub 32, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 209 mq, Piano S, rendita € 744,78 (bene 2 di perizia);

Foglio 68, particella 167, sub 14, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 5, consistenza 85 mq, rendita € 1.852,53 (bene 4 di perizia).

COERENZE

L'unità immobiliare ad uso negozio (bene 1 di perizia) confina a nord con particella 167, subalterno 14 (bene 4 di perizia), della stessa ditta, ad est con Via Torino, a sud con altro negozio ed ad ovest con scala e accesso condominiale.

L'unità immobiliare ad uso magazzino (bene 2 di perizia) confina a nord con altro magazzino dello stesso stabile, ad est con terrapieno, ad ovest con altro magazzino dello stesso stabile e con ingresso e scala comune ed a sud con terrapieno e scala comune.

L'unità immobiliare ad uso negozio (bene 4 di perizia) confina a nord con un passaggio comune, ad est con via Torino, ad ovest con passaggio e cortile comune ed a sud con negozio della stessa proprietà (bene 1 di perizia).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Ivrea (TO), il perito rileva che gli immobili posti in vendita non sono regolari per la legge n. 47/85, la costruzione non è antecedente la data dell'1/09/67 e che risultano agibili ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > CE 25/02/83 n. 4163;
- > CE di variante in corso d'opera 24/09/86 n. 5354;
- > CE di variante in corso d'opera 04/12/87 n. 8853;
- > CE di variante in corso d'opera 29/12/87 n. 5914;
- > CE di variante in corso d'opera 1/06/88 n. 6030;
- > Scia 2014-444 del 03/09/14 per realizzazione rampa di accesso disabili;
- > Abitabilità del 11/03/88 8569 (relativa ai piani fuori terra);
- > Agibilità del 5/06/89 (relativa alla parte interrata del fabbricato).

In merito all'unità immobiliare ad uso negozio (bene 1 di perizia), il CTU, in sede di sopralluoghi ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati:

- alcune misure planimetriche;
- la presenza di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto con il negozio adiacente (bene 4 di perizia) che non risulta nei progetti approvati in quanto non comunicanti tra loro;
- alcune pareti divisorie interne del negozio;

- le dimensioni del bagno; in loco, invece di un piccolo bagno con antibagno, è presente un bagno più grande dotato di sanitari adatti a persone disabili, ma privo di antibagno;
- sul posto è presente nel bagno un'unica fila costituita da 3 finestrelle a ridosso del soffitto, mentre nel progetto approvato è indicata una seconda fila di aperture delle stesse dimensioni e sotto la finestrella centrale è disegnata una porta che consente accesso esterno sul retro del fabbricato;
- la presenza di una scala in metallo che permette di accedere dal negozio ad un soppalco ricavato nel magazzino sottostante (bene 2 di perizia) invece nel progetto approvato non ci sono comunicazioni dirette interne tra i due piani;
- presenza di alcune pareti leggere/separé interni utilizzati per suddividere le varie zone del negozio;
- l'altezza interna del locale, che nella sezione del progetto approvato risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari. Il CTU rileva che, dalla misurazione eseguita, l'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto è di 2,98 m.

Il perito evidenzia la necessità di procedere con la regolarizzazione di quanto sopra rilevato mediante presentazione di una sanatoria comunale per abusi edilizi. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 29.

Il CTU rileva che non sussiste corrispondenza catastale per quanto sopra evidenziato e che occorre, a seguito della sanatoria edilizia, provvedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie. Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 15 e 16.

In merito all'unità immobiliare ad uso magazzino (bene 2 di perizia), il perito ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati:

- alcune misure planimetriche;
- la presenza in loco di una parete/separé che delimita una zona del magazzino;
- la presenza di un soppalco e di due scale in metallo che permettono di accedere al negozio del piano terra (bene n. 1 di perizia), mentre nel progetto approvato non vi era alcuna comunicazione diretta interna tra i due piani.

Il CTU rileva che agli atti vi è un'istanza di Permesso di Costruire Prot. 4516 del 21/02/95 per la realizzazione di un soppalco metallico; la pratica è decaduta a seguito di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Ivrea per mancata integrazione della documentazione richiesta dall'ente. In particolare, il Comune chiedeva, tra le diverse

integrazioni, al fine del rilascio del P.C., fosse prodotto eventuale parere preventivo dei VVFF, verifiche che dimostrassero che il soppalco non superasse il 50% della superficie del locale come da Regolamento Edilizio vigente all'epoca della domanda.

Il perito rileva che al fine della regolarizzazione del magazzino e del soppalco occorre presentare sanatoria comunale per abusi edilizi.

Il CTU rileva, infine, che il soppalco esistente risulta realizzato con dimensioni eccedenti rispetto ai limiti previsti dal Regolamento Edilizio in vigore al momento della richiesta del Permesso di Costruire e non è stato possibile conoscere quando è stato effettivamente realizzato. Qualora si accertasse che è stato costruito all'epoca della domanda sopravvissuta di Permesso di Costruire, il perito rileva che ai fini della sua eventuale sanabilità, è necessario procedere all'adeguamento dimensionale dell'opera alle prescrizioni edilizie sopra richiamate, in modo da consentire il conseguimento della doppia conformità urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e che, in assenza di pratica strutturale, sarà necessario procedere alla redazione e al successivo deposito di apposito progetto strutturale, sottoscritto da tecnico abilitato, da presentare presso gli uffici competenti, ai fini della regolarizzazione dell'intervento. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 30.

Il CTU evidenzia che non sussiste la corrispondenza catastale e che occorre, previa regolarizzazione di quanto sopra, procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Sul punto si richiama la perizia a pagina 16.

In merito all'unità immobiliare ad uso negozio (bene 4 di perizia), il CTU ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti approvati:

- alcune misure planimetriche;
- la presenza in loco di una grande apertura nel muro divisorio interno, lunga circa 1,5 m. e alta 2,20 m. che collega il negozio in oggetto con il negozio adiacente (bene 1 di perizia) che non risulta nei progetti approvati, in cui i due negozi non sono comunicanti tra loro;
- il negozio non presenta l'accesso sul retro del fabbricato dall'ingresso sul vano scale che conduce al piano primo; nel progetto approvato era presente una porta che dall'antibagno del negozio conduceva al vano d'ingresso, mentre sul posto è presente una parete divisoria che chiude tale accesso;
- la dimensione delle finestrelle alte a ridosso del soffitto sul retro del fabbricato;

- l'altezza interna del locale, che nella planimetria catastale risulta di 3,50 m è ridotta dalla presenza di una controsoffittatura realizzata con pannelli modulari che, dalla misurazione del perito, l'altezza interna utile da pavimento a controsoffitto è di 3,02 m;
- la presenza di alcune pareti leggere/separé interni per suddividere le varie zone del negozio.

Il perito rileva la necessità di procedere con la regolarizzazione di quanto sopra mediante la presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 31.

Il CTU evidenzia che non sussiste la corrispondenza catastale e che occorre, previa regolarizzazione di quanto sopra, procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Sul punto si richiama la perizia a pagina 17.

Il perito quantifica i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale in circa € 13.000,00.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 51.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni posti in vendita ricadono in area TM: Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo - art. 110 secondo il PRGC del Comune di Ivrea (TO), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/24 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n. 34 del 22/08/24.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

I beni posti in vendita fanno parte del Condominio denominato Favero, dotato di Regolamento di Condominio.

L'aggiudicatario è tenuto all'eventuale pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.). Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 31 e 32.

In caso di esercizio di opzione IVA da parte della società esecutata, la vendita sarà soggetta all'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione; in difetto, la vendita sarà in regime naturale di esenzione IVA.

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 i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono liberi ai fini della vendita.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura esecutiva.

LOTTO DUE

piena proprietà di appartamento a destinazione d'uso civile ed autorimessa, facenti parte del Condominio Favero, siti in Ivrea (TO), via Torino n. 136.

L'unità immobiliare (bene 5 di perizia), dotata di accesso da scala interna raggiungibile dall'esterno da passaggio comune sul retro del fabbricato al piano terra ed è composta da quattro stanze, un bagno, un corridoio, un balcone che si affaccia sul retro del fabbricato ed un terrazzo su via Torino, oltre piccola cantina al piano interrato.

Il perito precisa che l'appartamento risulta catastalmente come ufficio/studi privati, cat. A/10, mentre dai progetti depositati presso il Comune di Ivrea risulta la destinazione di uso civile abitazione.

Il box auto è dotato di accesso dal cortile esterno e presenta una dimensione idonea al ricovero di un'autovettura.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (TO) come segue:

Foglio 68, particella 167, sub 18, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 5, consistenza 85 mq, rendita € 1.394,43;

Foglio 68, particella 167, sub 5, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita € 74,52.

COERENZE

L'appartamento confina a sud con unità immobiliare di altra proprietà facente parte dello stesso condominio, a nord con affaccio su passaggio comune, ad est su via Torino ed ad ovest su passaggio e cortile comune.

L'autorimessa confina a nord con il cortile/area di manovra comune, ad est ed ovest con altri box auto facenti parte dello stesso condominio ed a sud con altro condominio.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Ivrea (TO), il perito rileva che gli immobili posti in vendita non sono regolari per la legge n. 47/85, la costruzione non è antecedente la data dell'1/09/67 e che risultano agibili ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > CE 25/02/83 n. 4163;
- > CE di variante in corso d'opera 24/09/86 n. 5354;
- > CE di variante in corso d'opera 04/12/87 n. 8853;
- > CE di variante in corso d'opera 29/12/87 n. 5914;
- > CE di variante in corso d'opera 1/06/88 n. 6030;
- > Abitabilità del 11/03/88 8569 (relativa ai piani fuori terra);
- > Agibilità del 5/06/89 (relativa alla parte interrata del fabbricato).

In merito all'appartamento (bene 5 di perizia), il CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati:

- alcune dimensioni planimetriche rilevate nell'appartamento;
- la presenza di un piccolo vano tecnico, ricavato nel bagno facendo arretrare la finestra del locale, che non risulta presente nel progetto approvato;
- la cantina di pertinenza presenta dimensioni differenti rispetto al progetto approvato.

Il CTU evidenzia la necessità di procedere con la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di sanatoria comunale per abusi edilizi.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 46 e 47.

Il perito rileva che non sussiste la corrispondenza catastale per quanto sopra esposto e che, inoltre, l'unità immobiliare risulta accatastata quale A/10 (uffici/studi privati) mente dagli atti del comune presente destinazione d'uso di civile abitazione. Sul punto si richiama la perizia a pagina 38.

In merito all'autorimessa (bene 3 di perizia), il CTU, in sede di sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità rispetto ai progetti autorizzati:

- misure planimetriche; in loco, il perito ha rilevato dimensioni interne del box leggermente inferiori, in particolare la larghezza indicata nel progetto approvato è di 3,10 m, mentre è stato misurata di 2,74 m e l'altezza da pavimento a soffitto leggermente inferiore (di 10 cm)

a quanto indicato nella sezione del progetto approvato. Sul punto si richiama la perizia a pagina 46.

Il perito quantifica i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni posti in vendita in circa € 7.000,00. Sul punto si richiama la perizia a pagina 54.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni posti in vendita ricadono in area TM: Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo - art. 110 secondo il PRGC del Comune di Ivrea (TO), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24/06/24 che è stato pubblicato sul Bollettino ufficiale regionale n. 34 del 22/08/24.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

I beni posti in vendita fanno parte del Condominio denominato Favero, dotato di Regolamento di Condominio.

L'aggiudicatario è tenuto all'eventuale pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.). Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 47.

In caso di esercizio di opzione IVA da parte della società eseguita, la vendita sarà soggetta all'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione; in difetto, la vendita sarà in regime naturale di esenzione IVA.

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 i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono liberi ai fini della vendita.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura esecutiva.

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

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

LOTTO UNO

> prezzo base: € 175.136,00;
> offerta minima: € 131.352,00;
> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 3.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

LOTTO DUE

> prezzo base: € 80.365,70;
> offerta minima: € 60.274,28;
> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

PER ENTRAMBI I LOTTI

> cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
> termine per la presentazione di offerte: 16/03/26 ore 12:00;
> data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova

vendita: 17/03/26 ore 9:15, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

> data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 17/03/26 ore 9:15;

> data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 19/03/26 ore 13:00;

> udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 20/03/26 alle ore 9:00;

> IBAN per deposito cauzione: IT79V0200830545000107363950, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 8/2025 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);

> gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegal.net S.p.A.;

> portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;

> referente della procedura: il professionista delegato.

In caso di esercizio di opzione IVA da parte della società eseguita, la vendita sarà soggetta all'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione; in difetto, la vendita sarà in regime naturale di esenzione IVA.

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 di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email coda@avv-ciochetto.it.

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

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).

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

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 risulti 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 di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza

delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 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 delle Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ e su quelli 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 devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine 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 posta elettronica certificata 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 lotto e 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 del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

VERSAMENTO 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 "Esec. Imm.re R.G.E 8/2025 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT79V0200830545000107363950.

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, 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 ED INFOMAZIONI

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.

MODALITA' 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, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

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

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

La gara che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 17/03/26 alle ore 9:15 e terminerà il giorno 19/03/26 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta 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.

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 giorno 20/03/26 ore 9:00.

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto di ogni anno).

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

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 o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 8/2025 Trib di Ivrea" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni, inclusa l'imposta sul valore aggiunto nel ricorrerne dei presupposti, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

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

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare 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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura ed 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 pagare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 8/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o del fondo spese per il trasferimento del bene, inclusa l'Imposta sul Valore Aggiunto nel ricorrerne i presupposti, 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

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

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto, avv. Simone Ciochetto, con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, telefono 0125/425040, email coda@avv-ciochetto.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

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

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 ed al professionista 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'aggiudicazione.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

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

Ivrea, 1/12/2025

Il Professionista Delegato, avv. Simone Ciochetto

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto 1 n. 1 – 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 – 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56



Aderente a:
MLS®
MASTER
LEGAL
SERVICE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

