

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(secondo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/25 il professionista, avv. Simone Ciochetto delegato dal G.E., dott. Augusto Salustri, con ordinanza di vendita del 30/05/25

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.spazioaste.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNICO

piena proprietà di appartamento e posto auto scoperto, facenti parte del complesso condominiale denominato "Complesso residenziale Elma", sito in Verolengo (TO), Frazione Rolandini, Piazza Europa n. 3 - via Giacomo Matteotti n. 3.

L'appartamento posto in vendita si sviluppa su due piani ed è composto: al piano primo (secondo fuori terra) da un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi ed al piano secondo (terzo fuori terra) da un locale lavanderia e cinque locali di sgombero.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.

L'accesso all'abitazione avviene dalla via pubblica via Giacomo Matteotti, attraverso camminamenti e accessi pedonali comuni che consentono il raggiungimento dell'androne e scala comune.

Il posto auto scoperto è posizionato in parallelo alla via Giacomo Matteotti ed esternamente rispetto alla recinzione del complesso immobiliare.

DATI CATASTALI

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

Foglio 8, particella 721, sub 20, cat. A/3, classe 1, 6,5 vani, superficie catastale 166 mq, escluse aree scoperte 160 mq, via Giacomo Matteotti n. 3, Piano 1-2, rendita € 288,70;

Foglio 8, particella 721, sub 6, cat. C/6, classe 1, 13 mq, via Giacomo Matteotti n. 3, Piano T, rendita € 24,17;

COERENZE

L'appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) confina vuoto su altra proprietà stesso stabile (giardino subalterno 17), vuoto su altra proprietà stesso stabile per tre lati (giardino, subalterno 18), vuoto su bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), bene comune non censibile (androne scala comune, subalterno 5), altra proprietà stesso stabile (terrazzo, subalterno 19) ed il piano secondo (terzo fuori terra) con vuoto su altra proprietà stesso stabile (giardino subalterno 17), vuoto su altra proprietà stesso stabile per tre lati (giardino, subalterno 18), vuoto su bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), vuoto su altra proprietà stesso stabile (sottotetto, subalterno 19).

Il posto auto scoperto confina con bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), bene comune non censibile (parcheggio d'uso pubblico, subalterno 3), via pubblica (via Giacomo Matteotti), bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Verolengo (TO), il perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Piano Esecutivo Convenzionato in zona C.R. II 9 da realizzarsi sui lotti di terreno distinti in C.T. al F. 8 mappali 401, 403, 648, 331 parte ora 6001, 256 parte ora 6002 approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 del 09/07/03 divenuta esecutiva in data 21/07/03; la convenzione edilizia a rogito dott. Alessandro Fochesato notaio in Settimo Torinese del 18/11/03 rep. 27.929, racc. 3.212, risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 5/12/03 ai numeri R.G. 55.488, R.P. 37.098;

> Permesso di Costruire n. 15 dell'11/03/04 avente ad oggetto la "Realizzazione di n. 2 edifici ad uso civile abitazione di tipo plurifamiliare comprendenti n. 10 unità abitative e box di pertinenza da erigersi sul terreno identificato al C.T. al Fg. 8 particelle n.ri 693-695-685-688-691 – area P.E.C. CR II 9 in Fraz. Rolandini"; istanza prot. n. 9.264 del 15/12/03; comunicazione di inizio lavori prot. 4.571 del 20/05/04 (data inizio lavori dichiarata 19/05/2004);

> Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/05 avente ad oggetto la "Variante al Permesso di Costruire n. 15 dell'11/03/04; comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 5.833 del 29/07/05 (data fine dei lavori dichiarata 28/07/05); certificato di collaudo statico prot. 5.855 del 29/07/05;

> richiesta del rilascio del certificato di agibilità relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento depositato al n. di prot. 5.835 del 29/07/05, corredata della documentazione all'epoca necessaria per il suo ottenimento e precisamente: Dichiarazione di conformità dei progetti approvati e salubrità ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/01; conformità alla Legge 10/91 – isolamento termico; conformità alla Legge 13/89 – barriere architettoniche; situazione relativa ad allacciamento acquedotto ed allacciamento fognatura; copia del Collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato; copia planimetrie relative all'accatastamento del fabbricato e copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione a Catasto, ai sensi dell'art. 52 Legge 28/02/85 n. 47; dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte di cui all'art. 1 Legge 05/03/1990 n. 46 (in particolare impianto elettrico, idrosanitario, riscaldamento); ricevuta dell'avvenuto pagamento a saldo degli oneri concessori; l'agibilità si intende formata per silenzio assenso ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii., vigente all'epoca della presentazione dell'istanza.

Il perito rileva che dalla disamina della documentazione resa disponibile da parte dell'archivio edilizio del Comune di Verolengo, l'ultimo stato licenziato agli atti corrisponde a quello di cui al Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/05.

Il CTU osserva che nella documentazione grafica a corredo del Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/05 è presente un'incoerenza tra quanto indicato nella pianta del piano primo del fabbricato B e quanto rappresentato nel prospetto e precisamente: l'apertura del bagno risultava indicata in pianta come portafinestra (dimensioni pari a 130 x 240 cm), mentre nel prospetto risultava rappresentata come una finestra.

In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità:

> al piano primo (secondo fuori terra): sono presenti lievi difformità sia di prospetto, sia interne, consistenti nella differente dimensione delle aperture ed in modeste traslazioni delle tramezze interne;

> al piano secondo (sottotetto – terzo fuori terra): sono presenti lievi difformità nelle dimensioni delle aperture verso l'esterno (finestre) e sia in termini di dimensione che di posizione delle finestre a tetto (velux) e sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso delimitanti vari ambienti, alcuni dei quali vengono utilizzati impropriamente ai fini abitativi (camera e studio). Il locale lavanderia ha uno sviluppo planimetrico differente rispetto a quello licenziato e l'impianto termico a servizio dell'unità immobiliare risulta esteso anche al piano sottotetto.

Il CTU evidenzia che non tutte le difformità rilevate sono sanabili; nello specifico osserva che i locali al piano sottotetto non risultano abitabili sotto il profilo amministrativo, in quanto adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza (lavanderia e locale di sgombero) e le caratteristiche delle opere in progetto risultavano tali per cui gli ambienti presenti al piano sottotetto risultavano esclusi dal conteggio della superficie utile netta e, conseguentemente, dal conteggio del volume della costruzione.

Lo stato di fatto degli ambienti al piano sottotetto hanno alterato le caratteristiche progettualmente previste, comportando un incremento dei parametri urbanistici in termini di indice di utilizzazione fondiaria, incremento che non risulta consentito dal vigente P.R.G.C. Il perito rileva, inoltre, che nel piano sottotetto sono presenti degli elementi dell'impianto termico (radiatori), mentre nei documenti progettuali tali ambienti non venivano considerati riscaldati, ciò comporta un aumento della volumetria riscaldata dell'unità immobiliare.

Il CTU evidenzia che tale incremento di volume riscaldata non risulta sanabile in quanto non potrebbe essere verificata la conformità edilizia in relazione alle caratteristiche di trasmittanza delle pareti e della copertura. Il perito rileva la necessità di procedere con la rimessione in pristino attuato mediante la demolizione delle partizioni in cartongesso interne al piano sottotetto nonché la rimozione degli elementi dell'impianto termico ivi presenti, riportando gli ambienti alla configurazione autorizzata (locali lavanderia e di sgombero privi di riscaldamento) e quantifica i costi in circa € 3.000,00 oltre oneri di legge.

In merito alle restanti irregolarità il perito rileva che l'eventuale regolarizzazione può avvenire mediante i seguenti strumenti:

- 1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);
- 2) la sanatoria di cui all'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali);
- 3) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);
- 4) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;
- 5) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Il CTU evidenzia che al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.,

risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (doppia conformità).

In merito alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, il perito rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Settimo Torinese non sono stati individuati eventuali condoni pendenti e che quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003.

Il CTU rileva che nel caso specifico tale eventualità non risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/01/25.

Il perito evidenzia che con l'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "asimmetrica" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Il CTU rileva che è possibile procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01, subordinando la sanatoria alla rimessione in pristino degli ambienti al piano sottotetto.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, il perito evidenzia la necessità di presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e quantifica i costi in circa € 1.500,00 oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica oltre € 1.032,00 per sanzione amministrativa.

Il perito rileva che occorrerà presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) e quantifica i costi in circa € 400,00 oltre oneri di legge ed € 70,00 per diritti erariali.

Sui punti di cui sopra si richiama integralmente la perizia a pagine 18, 19, 20 e 21.

Il CTU evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale ovvero sono presenti modeste difformità planimetriche nonché l'incoerenza tra la destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale e la relativa legittima destinazione d'uso sotto il profilo tecnico-amministrativo.

Il perito rileva, inoltre, che nella visura catastale i beni immobili posti in vendita sono indicati in via Giacomo Matteotti n. 3 ma presso il Comune di Verolengo l'indirizzo del fabbricato viene individuato nella Piazza Europa n. 3. Tale situazione si è venuta a creare in quanto il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita venne realizzato in tempi relativamente recenti e, onde evitare di dover apportare modifiche all'intera numerazione della via Giacomo Matteotti, venne stabilito dalla Pubblica Amministrazione di censire il complesso residenziale ai civici 1 e 3 della Piazza Europa. Il perito rileva, inoltre, che l'accesso ai beni posti in vendita avviene in maniera effettiva da via Giacomo Matteotti.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 9 e 10.

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

Il fabbricato di cui i beni posti in vendita fanno parte ricade in zona consolidata residenziale di impianto unitario (BR.II), le quali risultano disciplinate dall'art. 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Dette aree riguardano parti del territorio residenziale edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato.

Per queste zone il P.R.G. riconosce lo stato di fatto per quelle aree oggetto di strumenti urbanistici completamente attuati e la necessità di completare quelle aree oggetto di strumenti urbanistici vigenti ma non ancora integralmente compiuti; in quest'ultimo caso il P.R.G.C. recepisce integralmente le previsioni strutturali ed infrastrutturali previste dai SUE vigenti ed in fase di attuazione.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 16 e 17.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Il condominio “Complesso residenziale Elma” è dotato di regolamento di condominio ricevuto dal Notaio Alessandro Fochesato in data 2/11/05, repertorio n. 43827, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 12/11/05 ai nn. 54062/34069. Sul punto si richiama la perizia a pagine 10 e 11.

L’aggiudicatario è inoltre 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.). Il perito ha evidenziato l'esistenza di una morosità nei confronti del Condominio. Sul punto si richiama la perizia a pagina 21.

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 occupati dai debitori esecutati, quindi liberi ai fini della vendita.

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 ed i tempi di cui all'art. 560, comma X, c.p.c. come modificato dal D. Lgs. n. 149/22, come modificato dalla Legge n. 197/22.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

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:

- > prezzo base: € 92.800,00;
- > offerta minima: € 69.600,00;
- > 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;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 23/02/26 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: 24/02/26 ore 9:30, 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: 24/02/26 ore 9:30;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 26/02/26 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 27/02/26 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT46C0200830545000107337471 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G 1/2025 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- > referente della procedura: il professionista delegato.

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, tel. 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 speciale 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 della 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 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 sul conto corrente bancario intestato a "Esec. Imm.re R.G 1/2025 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT46C0200830545000107337471.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

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

ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la 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 telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni 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 24/02/26 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 26/02/26 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 (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.

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 per il giorno 27/02/26 alle 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 un'unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G 1/2025 Trib di Ivrea" da consegnare 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, 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 comunicata 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 di giorni 120 dall'aggiudicazione 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 1/2025 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, 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 del sottoscritto 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, 10/12/25

Il Professionista Delegato, avv. Simone Ciochetto