Avv. Floriana Misistra
Piazza Ubertini, 34, 10014 CALUSO (TO)
Tel. 011.98.95.071 - Fax 011.98.95.257
Email f.misistra@biancoeassociati.it
PEC florianamisistra@pec.it

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Floriana Misistra, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea in data 26/06/2026, depositata il 29/06/2026, nell'esecuzione immobiliare n. 1/2026 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **martedì 2/02/2027 ore 10,15 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4,** si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti lotti, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita degli immobili *de quibus* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.spazioaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO 1

Piena proprietà dei seguenti immobili (indicati in perizia come Bene N° A-1): Porzione di fabbricato rurale collabente, terratetto costituito da abitazione ultrapopolare, oltre corte comune sita in Cuorgnè (TO), Loc. Nava Salto, sn, contraddistinto al NCEU del predetto Comune (Sezione SA) al Foglio 8, Part. 213, Sub. 2, Foglio 8, Part. 217, Sub. 2 e Foglio 8, Part. 412 graffate, Cat. A/5, cl. 1, vani 6,5, sup. cat. 117 mq, rendita € 80,57, piano T-1-2.

CONFINI – Il CTU ha precisato che gli immobili di cui al Lotto 1 confinano a nord con altra proprietà alla part. 218, ad est con altra proprietà alla part. 219, a sud in parte con la corte interna e in parte con altra proprietà alla part. 213. Infine ad ovest con altra proprietà alla part. 415.

Firmato Digitalmente da FLORIANA MISISTRA - SM - Servicematica certificate

DESCRIZIONE, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO - Il CTU precisa che l'immobile fa parte di un piccolo complesso abitativo, edificato intorno alla fine 1700/primi 1800, disposto attorno ad una corte comune. Alto tre piani fuori terra, si trova al fondo della detta corte. L'immobile è in pessimo stato manutentivo, con solai pericolanti e locali fatiscenti.

La porzione del fabbricato rurale, costruito tra la fine del '700 e l'inizio del '800 è costituito da un fronte principale rivolto a sud-est verso una corte comune ad altri fabbricati rurali e da due corpi laterali affiancati. La struttura è in pietra con successive aggiunte in mattoni ed elementi in legno tra cui alcune porte di accesso oltre ai balconi in stato precario. Parte del fabbricato risulta pericolante con loggiati e parte delle scale di accesso crollate. Il tetto in legno con copertura in lose richiede una manutenzione straordinaria.

Presso il comune di Cuorgnè è stato trovato un progetto di manutenzione straordinaria risalente al 1988, per recupero di "*Fabbricati di vecchia costruzione pericolante in alcune strutture*".

E' possibile accedere, peraltro con difficoltà, solo ai locali del piano terreno trattandosi di edificio rurale, bene non ultimato ed in stato di abbandono.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile è libero ma nella disponibilità del debitore.

CORRISPONDENZA CATASTALE, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - Il CTU riferisce in perizia che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La costruzione è antecedente al 1/09/1967. E' stata trovata un'unica pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il cui progetto tuttavia non è stato realizzato. Concessione edilizia presentata il 08/03/1988 e autorizzata in data 22/03/1988. Al tempo della costruzione, risalente al 1700, non era richiesta la presentazione di pratiche edilizie. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il CTU precisa: "*Destinazione urbanistica Area NA: Nuclei residenziali in aree agricole - Sono nuclei con caratteristiche agricole residenziali, ubicati in aree agricole: l'attività agricola non è comunque la prevalente, essendo spesso accompagnata dall'artigianato o da attività ortofrutticole. 2. La struttura tipica di questi nuclei è determinata da tipologie miste residenziali agricole, che hanno subito nel tempo trasformazioni e completamenti a volte non irrilevanti. Per ulteriori specifiche si rimanda all'art. 26 delle NTA. Classe di pericolosità geomorfologica Classe IIa: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Vincoli urbanistici Pregio storico: Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario*".

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - Non vi è un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Ivrea il 3/02/2026, reg. gen. 885 - reg. part. 756; ipoteca giudiziale del 15/02/2021 iscritta ai nn.

reg. gen. 1189 – reg. part. 111; ipoteca giudiziale del 12/04/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 2965 – reg. part. 280; ipoteca giudiziale del 23/09/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 7842 – reg. part. 763.

LOTTO 2

Piena proprietà dei seguenti immobili (indicati in perizia come Beni NN° B-21, B-3 e B-4): Porzione di fabbricato rurale collabente, immobile di tipo ultrapopolare, sita in Cuorgnè (TO), Loc. Ronchi Inferiore Salto, 8, contraddistinto al CF del predetto Comune (Sezione SA) al Foglio 11, Part. 469, Cat. A/5, cl. 2, vani 7, sup. cat. 117 mq, rendita € 104,84, piano T-1-2, e n. 2 Terreni non edificabili con destinazione prato contraddistinti al CT del Comune di Cuorgnè al Foglio 11, Part. 230, Cat. Prato, cl. 2, are 13 ca 44, red. dom. € 4,51, red. agr. 5,55, e al Foglio 11, Part. 235, Cat. Prato, cl. 1, are 8 ca 25, red. dom. € 3,20, red. agr. 3,83.

CONFINI – il CTU ha precisato che il Bene N° B-21 confina con parte del terreno stessa proprietà alla part. 230, e in parte con terreno altra proprietà alla part. 232, ad est con la porzione di fabbricato attiguo di altra proprietà alla part. 489, a sud con il terreno di stessa proprietà alla part. 235 ed infine ad ovest con altra proprietà al mappale 468, il Bene N° B-3 confina a nord con i terreni di altra proprietà alle part. 240 e 236, ad est con il fabbricato rurale stessa proprietà alla part. 469, a sud con terreno di altra proprietà alla part. 469 e con i ruderi di stessa proprietà alle part. 227 e 228 oltre al terreno di altra proprietà alla art. 223, mentre ad ovest con i terreni alle part. 423, 486 e 220 di altra proprietà, ed il Bene N° B-4 confina a nord con l'ente urbano pertinenziale all'immobile alla particella 469 (stessa proprietà) oltre ad altre proprietà alle part. 489 e 232, ad est con il terreno alla part. 291 di altra proprietà, a sud con altro ente urbano al mappale 696 di altra proprietà ed infine ad ovest con i terreni di altra proprietà al mappale 302.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO - Il CTU precisa che l'immobile Bene N° B-21 risulta in stato di abbandono da molti anni tanto che è stato ricoperto dalla vegetazione e le strutture interne risultano pericolanti. Non è possibile accedere ai locali del fabbricato.

I terreni suindicati invece risultano abbandonati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – Gli immobili sono liberi.

CORRISPONDENZA CATASTALE, REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - Il CTU riferisce in perizia che relativamente agli immobili di cui al lotto 2 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per il solo Bene N° B-21 il perito precisa che la costruzione è antecedente al 1/09/1967. Al tempo della costruzione risalente al 1700/1800, non era richiesta la presentazione di pratiche

edilizie. Non sono state trovate pratiche edilizie. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il CTU rileva: "*Destinazione urbanistica Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali Si tratta di aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento, con funzione sia produttiva che di salvaguardia dell'ambiente. Sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole. Per i parametri edilizi ed ulteriori specifiche, si rimanda all'art. 40 delle NTA. Classe IIa: Porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Pregio storico: Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario*".

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - Per il Bene N° B-21 non vi è un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Ivrea il 3/02/2026, reg. gen. 885 - reg. part. 756; ipoteca giudiziale del 15/02/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 1189 – reg. part. 111; ipoteca giudiziale del 12/04/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 2965 – reg. part. 280; ipoteca giudiziale del 23/09/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 7842 – reg. part. 763.

LOTTO 3

Piena proprietà dei seguenti immobili (indicati in perizia come Beni NN° B-1, da B-5 a B-14 e da B-17 a B-20): TERRENI ubicati a Cuorgnè (TO), Loc. Salto, sn, così contraddistinti al CT:

BENE B-1 Foglio 11 Particella 120, Cat. seminativo, classe 2, are 5 ca 11, Reddito Dominicale € 1,58, Reddito Agrario € 1,85,

BENE B-5 Foglio 11 Particella 299, Cat. prato, classe 2, are 3 ca 8, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 1,27,

BENE B-6 Foglio 11 Particella 300, Cat. seminativo, classe 2, are 11 ca 80, Reddito Dominicale € 3,66, Reddito Agrario € 4,27,

BENE B-7 Foglio 11 Particella 344, Cat. Cast. frutto, classe 1, are 2 ca 94, Reddito Dominicale € 0,30, Reddito Agrario € 0,15,

BENE B-8 Foglio 11 Particella 345, Cat. seminativo, classe 2, are 8 ca 38, Reddito Dominicale € 2,60, Reddito Agrario € 3,03,

BENE B-9 Foglio 11 Particella 347, Cat. seminativo, classe 2, are 7 ca 11, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 2,57,

BENE B-10 Foglio 11 Particella 348, Cat. seminativo, classe 2, are 5 ca 9, Reddito Dominicale € 1,58, Reddito Agrario € 1,84,

BENE B-11 Foglio 11 Particella 350, Cat. prato, classe 2, are 3 ca 4, Reddito Dominicale € 1,02, Reddito Agrario € 1,26,

BENE B-12 Foglio 11 Particella 369, Cat. seminativo, classe 2, are 5 ca 59, Reddito Dominicale € 1,73, Reddito Agrario € 2,02,

BENE B-13 Foglio 11 Particella 48, Cat. Cast. frutto, classe 1, are 9 ca 12, Reddito Dominicale € 0,94, Reddito Agrario € 0,47,

BENE B-14 Foglio 11 Particella 365, Cat. prato, classe 1, are 3 ca 36, Reddito Dominicale € 1,30, Reddito Agrario € 1,56,

BENE B-17 Foglio 3 Particella 11, Cat. bosco ceduo, classe 3, are 12 ca 75, Reddito Dominicale € 0,53, Reddito Agrario € 0,20,

BENE B-18 Foglio 9 Particella 75, Cat. bosco ceduo, classe 3, are 25, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,39,

BENE B-19 Foglio 9 Particella 76, Cat. prato, classe 3, are 27 ca 68, Reddito Dominicale € 6,43, Reddito Agrario € 10,01,

BENE B-20 Foglio 9 Particella 108, Cat. bosco ceduo, classe 3, are 2 ca 17, Reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,03.

CONFINI – il CTU ha precisato che il Bene N° B-1 confina a nord con i terreni di altra proprietà alle part. 121 e 117, ad est con terreno di altra proprietà alla part. 119, a sud con terreno di altra proprietà alla part. 118 e ad ovest con terreno alla part. 122 di altra proprietà; il Bene N° B-5 confina a nord con la particella 301, ad est con la particella 300, a sud con la strada vicinale e con la particella 336 a ovest con le particelle 298,297 e 289; il Bene N° B-6 confina a nord con le particelle 301, 302, 379, 380 ad est con le particelle 334,335 e con la strada vicinale, a sud con la strada vicinale e con le particelle 406 e 336 e a ovest con le particelle 297 e 289; il Bene N° B-7 confina a nord con la strada vicinale e le particelle 328, 366, 367, ad est con il foglio 17, a sud con la particella 345 e a ovest con la particella 345 e la strada vicinale; il Bene N° B-8 confina a nord con la strada vicinale e le particelle 329 e 328, ad est con il foglio 17, a sud con la particella 346 e a ovest con la particella 343 e 335; il Bene N° B-9 confina a nord con la particella 346, ad est con la particella 348, a sud con la particella 349 e a ovest con la particella 369; il Bene N° B-10 confina a nord con la particella 346, ad est con il foglio 17, a sud con la particella 350 e a ovest con la particella 347; il Bene N° B-11 confina a nord con la particella 348, ad est con il foglio 17, a sud con il foglio 17 e a ovest con la particella 349; il Bene N° B-12 confina a nord con la particella 343, ad est con le particelle 346, 347, 349, a sud con il foglio 17 e a ovest con la

particella 342; il Bene N° B-13 confina a nord con la particella 123, con la strada vicinale e con la particella 118 e, ad est con le particelle 124, n. 2 strade vicinali, a sud con la particella 135 ed il rio e a ovest con le particelle 45 e 49; il Bene N° B-14 confina a nord, est e sud con la particella 290, ad ovest con strada vicinale; il Bene N° B-17 confina a nord con la particella 12 e con il foglio 9 sempre a nord, est e sud, a sud ed ovest con la particella 98; il Bene N° B-18 confina a nord con la particella 76, ad est con le particelle 80 e 90, a sud con la particella 73, ovest con la particella 41; il Bene N° B-19 confina a nord con le particelle 35,113 e 114 ad est e sud con la particella 75, a ovest con le particelle 41 e parte della 36; il Bene N° B-20 confina a nord con il foglio 3, a est con la particella 107, a sud con la particella 109, a ovest con il foglio 3.

DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO - Il CTU precisa che i terreni che compongono il lotto 3 sono di varia natura, risultano incolti e per la maggior parte sono in zone boschive non facilmente raggiungibili.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE – Gli immobili sono liberi ed abbandonati.

CORRISPONDENZA CATASTALE E NORMATIVA URBANISTICA - Il CTU riferisce in perizia che relativamente agli immobili di cui al lotto 3 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In merito alla normativa urbanistica si richiama espressamente quanto riportato dal CTU in perizia a pag. 20 e ss., trattasi di "*Destinazione urbanistica -Area E: aree per attività agricole e silvo-pastorali"* – con classe di pericolosità geomorfologica diversa a seconda del terreno ed in alcuni casi anche con vincoli urbanistici distinti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Ivrea il 3/02/2026, reg. gen. 885 - reg. part. 756; ipoteca giudiziale del 15/02/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 1189 – reg. part. 111; ipoteca giudiziale del 12/04/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 2965 – reg. part. 280; ipoteca giudiziale del 23/09/2021 iscritta ai nn. reg. gen. 7842 – reg. part. 763.

****

IN OGNI CASO, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI TUTTI POSTI IN VENDITA, SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE ED INTEGRALMENTE IL CONTENUTO DI CUI ALLA PERIZIA IN ATTI.

****

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili di cui sovra.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n.

47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica ed edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti ai quali ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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 degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it / www.tribunale.ivrea.it / www.astalegale.net / www.portaleaste.com

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi ed i costi nonché le imposte per il trasferimento dell'immobile e per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili oggetto di vendita. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre IVA, come per legge, se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

PREZZO VENDITA

LOTTO 1: PREZZO BASE € 7.300,00 - OFFERTA MINIMA € 5.475,00

LOTTO 2: PREZZO BASE € 19.500,00 - OFFERTA MINIMA € 14.625,00

LOTTO 3: PREZZO BASE € 14.000,00 - OFFERTA MINIMA € 10.500,00

LE OFFERTE MINIME RISULTANO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA

****

La **VENDITA SENZA INCANTO** dei predetti lotti avverrà alle seguenti condizioni:

> **Cauzione pari al 10% del prezzo offerto**

> **Aumenti minimi in caso di gara: € 500,00**

> **Termine presentazione offerte: 1/02/2027 ore 12,00**

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.

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 1/02/2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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 procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente(soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata) al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti, procura speciale che va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

***

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "ESEC.IMM. R.G. N.1/2026" avente il seguente IBAN: IBAN IT 47 Y 08530 30210 000000303385, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ESEC IMM 1/2026 RGE, LOTTO N. (indicare il numero del lotto per cui è presentata l'offerta), VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet https://pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

***

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.aspazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 2/02/2027 al 4/02/2027 ore 13,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.**

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero **venerdì 5/02/2027 alle ore 10,15,** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, così come previsto dall'art. 588 c.p.c., può presentare istanza di assegnazione *ex* art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo, così come previsto nell'ordinanza di vendita delegata che si richiama integralmente.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti) o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "ESEC.IMM. R.G. N.1/2026", da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo per le spese di trasferimento dell'immobile (l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato *ex* art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 nonché, ricorrendone i presupposti, l'imposta sul valore aggiunto – IVA - da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione) che sarà comunicato dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo - l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine, trattandosi di termine di natura perentoria - il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la confisca della cauzione. Se il prezzo alla fine 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'art. 587 c.p.c.

ANTIRICICLAGGIO: 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'art. 22 del D.Lgs. 231/2007. In caso di omesso deposito nei termini predetti, il delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'esecuzione la minuta del decreto di trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

***

Come previsto dall'art. 585, c. 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*").

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "ESEC.IMM. R.G. N.1/2026"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

***

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo PEC all'Avvocato Floriana Misistra (PEC: florianamisistra@pec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del

suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi di detta facoltà dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, con le modalità di cui sovra.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato nota di precisazione del credito nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, 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 TUB. In difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza *ex* art. 596 c.p.c.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avvocato Floriana Misistra con studio in Caluso (TO), Piazza Ubertini, 34 – Tel. 011/9895071 – mail: f.misistra@biancoeassociati.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 visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Asta Legale S.p.a. ai seguenti recapiti: call center 02/80030011 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, dal lunedì al venerdì (esclusi festivi), email: garaimmobiliare@astalegale.net.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea,

siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificati sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso 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, 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;
- l'annuncio di vendita verrà pubblicato tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, lì 8/10/2026.

Il Professionista Delegato, Avvocato Floriana Misistra