

Avv. **MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 121/25, il professionista, avv. Monica Defilippi, delegata dal G.E., dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza del 24/03/26

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **20 ottobre 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 fabbricato civile, due depositi e due terreni siti in Oglianico (TO), via del Cios n. 1.

I beni oggetto di vendita sono posti nella periferia est del paese, isolati ed in aperta campagna con accesso carraio e pedonale da via del Cios (ex via Vesignano).

Il fabbricato civile (bene 1 di perizia) risulta costituito da una villetta isolata, elevata a due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e cantina interrata.

Il fabbricato civile (bene 1 di perizia) è composto da: cantina interrata, scala interna comune con accesso dalla corte comune che permette di raggiungere il piano primo costituito da cucina, soggiorno, tre camere, bagno dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia, disimpegno, balcone accessibile dal soggiorno che si collega con il deposito (bene 2 di perizia), dove da quest'ultimo, attraverso una scala a pioli si raggiunge il sottotetto non abitabile diviso in due parti.

Il deposito (bene 2 di perizia) è posto al piano primo, lato est del medesimo fabbricato (sopristante proprietà di terzi, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 42, sub 4, non oggetto della presente vendita) e l'accesso al bene avviene dalle parti comuni quali il cortile/giardino e la scala e successivamente si raggiunge il vano sia dall'interno dell'abitazione del piano primo sia dal balcone dello stesso.

Il deposito è costituito da un ampio vano chiuso da tre lati dove, al suo interno, sono state effettuate delle divisioni con pareti e solai in legno, ricavando una camera verso nord con accesso dal disimpegno dell'abitazione, (che dovrà essere trasformata in accessorio)

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

l'allargamento del bagno esistente della casa, due ripostigli e un disimpegno, lasciando la porzione verso il cortile aperta.

Il deposito (bene 3 di perizia) è posto al piano terreno del medesimo fabbricato, anch'esso con accesso carraio e pedonale da via del Cios e risulta composto da un vano ad uso deposito/magazzino con antistante porticato da cui si accede attraverso il cortile/giardino comune, oltre un vano ad uso ufficio, un w.c. ed un ripostiglio, accessibili dall'interno del deposito.

Il perito precisa che la centrale termica che alimenta l'intero edificio, in origine all'interno dell'attuale ripostiglio, ora è posta all'interno del deposito adiacente i beni oggetto di vendita, di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita.

Dal porticato si accede al sottoscala dove c'è un vano con apparecchiature elettriche.

La proprietà è completamente recintata comprensiva di cancello carraio e cancelletto pedonale in ferro sulla via pubblica.

Nella parte nord della corte si trova un cancello carraio da cui si accede ai terreni (beni 4 e 5 di perizia).

Il primo terreno agricolo (bene 4 di perizia) presenta una superficie catastale di mq. 652 retrostante la casa lato nord, con accesso dal cortile comune della casa (particella 42, sub 1) attraverso un cancello carraio.

Il terreno è costituito da una stretta striscia di forma rettangolare allungata, pianeggiante, priva di recinzione, adibita a prato con presenza di un filare di alberi da frutta di piccole/medie dimensioni e forma un corpo unico con il secondo terreno (bene 5 di perizia)

Il secondo terreno agricolo (bene 5 di perizia) presenta una superficie catastale di mq. 590 retrostante la casa, lato nord, con accesso dal cortile comune della casa (particella 42 sub 1) attraverso un cancello carraio.

Il terreno costituito da una stretta striscia di forma rettangolare allungata, pianeggiante, priva di recinzione, adibita a prato con presenza di un filare con alberi da frutta di piccole/medie dimensioni e forma un corpo unico con il primo terreno (bene 4 di perizia).

DATI CATASTALI

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

> Foglio 6, particella 42, sub 7, cat. A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale 165 mq, Piani S1-1-2, rendita € 356,36;

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

> Foglio 6, particella 42, sub 5, cat. C/2, classe U, 101 mq, superficie catastale 107 mq, Piano 1, rendita € 161,70;

> Foglio 6, particella 42, sub 8, cat. C/2, classe U, 75 mq, superficie catastale 79 mq, Piano T, rendita € 120,08;

ed al Catasto Terreni del Comune di Oglianico (TO), come segue:

> Foglio 6, particella 33, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie catastale 652 mq, reddito dominicale € 7,41, reddito agrario € 6,73;

> Foglio 6, particella 34, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale € 6,70, reddito agrario € 6,09.

COERENZE

Il fabbricato confina a est con i mappali 45, 44 e 720 del foglio 6, a sud con via del Cios, ad ovest con la particella 716, a nord con le particelle 33 e 34, oltre alla particella 35 del foglio 6.

L'unità immobiliare (bene 1 di perizia), soprastante i sub 8 e 4, confina ad est con altra unità immobiliare particella 42 sub 5 al piano primo, bene comune non censibile adibito a corte/giardino, identificato alla particella 42, sub 1 su tre lati e vano scala.

L'unità immobiliare ad uso deposito (bene 2 di perizia), soprastante il sub 4, confina con il bene comune non censibile adibito a corte/giardino, identificato alla particella 42, sub 1 a tre lati, il vano scala e il sub 7.

L'unità immobiliare ad uso deposito (bene 3 di perizia) confina con il sub 4, il bene comune non censibile adibito a corte/giardino, identificato alla particella 42, sub 1 a tre lati ed il vano scala.

Il terreno (bene 4 di perizia) confina ad est con i mappali 70, 71 e 45 del foglio 6, a sud con la corte dell'abitazione sub 1, ad ovest con la particella 34 ed a nord con la particella 32.

Il terreno (bene 5 di perizia) confina ad est con il mappale 33 del foglio 6, a sud con la corte dell'abitazione sub 1, ad ovest con la particella 35 ed a nord con la particella 32.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

> Concessione rilasciata in data 31/08/68 per costruzione fabbricato ad uso stalla - istanza in data 2/07/68 n. 12 - inizio lavori in data 31/08/68 e fine lavori in data 15/02/71; il perito precisa che presso l'Ufficio tecnico non è stato possibile rinvenire il progetto;

- > Concessione Edilizia n. 11/90/C del 20/09/90, per trasformazione d'uso di parte di fabbricato rurale, istanza del 15/02/90 prot. 237;
- > Concessione Edilizia n. 53/C90 del 30/01/91 per trasformazione d'uso fabbricato rurale in abitazione variante alla C.E. n. 11/90/C, istanza del 17/12/90 prot. 1740;
- > Permesso di costruire in sanatoria n. 16/PC/10 del 17/08/10 su istanza presentata in data 1/07/10 prot. 1714;
- > Denuncia di inizio attività prot. 1294 del 19/05/11 per realizzazione recinzione;
- > Segnalazione certificata di inizio attività prot. 712 del 12/03/13 per realizzazione recinzione in variante alla predetta DIA 1294/2011.

Il CTU rileva che non risulta il certificato di abitabilità.

Il perito evidenzia che, durante il sopralluogo in data 10/10/25, ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi del fabbricato civile (bene 1 di perizia) ed il progetto depositato in Comune ad eccezione di una porta dal soggiorno verso deposito/terrazzo a est del piano primo e un'altra apertura interna per allargamento del bagno verso il deposito a est. Il CTU rileva che tali opere essendo collegate e funzionali con gli interventi previsti per l'unità immobiliare ad uso deposito (bene 2 di perizia) la loro regolarizzazione viene inserita nella sanatoria indicata per il bene 2.

In merito all'unità immobiliare deposito (bene 2 di perizia), il CTU evidenzia che in sede di sopralluogo ha riscontrato la mancanza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato in Comune per questi motivi:

- il deposito è stato totalmente modificato e non risulta autorizzato l'intervento che ha permesso di ricavare una nuova camera, l'allargamento del bagno e la suddivisione della restante parte in vani accessori come ripostigli e disimpegno, opere tutte realizzate con strutture in legno rivestiti in parte con pannelli di isolante rigido (tramezze e solai) oltre a opere impiantistiche e di finitura; tali porzioni sono collegate di fatto con l'abitazione esistente (bene 1 di perizia) mediante una porta esterna che accede al soggiorno, una porta dal disimpegno e un passaggio interno dal bagno.

Il perito rileva che la nuova camera non può essere adibita ad abitazione in quanto la stessa comporta un cambio di destinazione d'uso dell'originario deposito non previsto dal P.R.G.C in zona agricola per cui tutti i locali ricavati possono essere solamente adibiti a vani accessori all'abitazione adiacente.

Il CTU rileva che l'unica eccezione riguarda l'ampliamento del bagno che può essere considerato ampliamento igienico funzionale secondo la normativa vigente e pertanto mantenuta la sua destinazione.

Il perito rileva che la regolarizzazione di quanto sopra descritto e delle opere connesse con l'abitazione (bene 1 di perizia), può avvenire attraverso un permesso di costruire in sanatoria comprensiva di verifica strutturale delle opere realizzate, della certificazioni impiantistiche e quanto previsto dalla normativa vigente in materia con esclusiva destinazione a vani accessori dell'abitazione esistente, mantenendo solamente il bagno come sopra indicato.

Il CTU quantifica i costi per quanto suindicato in circa € 6.000,00 e precisa che dovrà essere redatto un computo metrico estimativo delle opere realizzate sul quale si verserà il costo di costruzione di Legge pari al 5% dell'importo lavori, raddoppiato quale sanziona amministrativa, oltre la pratica edilizia e strutturale, certificazioni e oneri di Legge.

In merito all'unità immobiliare deposito (bene 3 di perizia), il CTU rileva che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato in Comune ad eccezione della centrale termica che ora è adibita a ripostiglio in quanto la caldaia e tutti gli accessori sono stati posti nel vano deposito adiacente di proprietà di terzi, non oggetto della presente vendita.

Il perito rileva che dal punto di vista edilizio la regolarizzazione di tale situazione può essere inserita all'interno della sanatoria indicata per i beni 1 e 2, ma per quanto riguarda la funzionalità e il mantenimento della caldaia e dei suoi accessori nella proprietà di terzi, occorre l'assenso del medesimo, nella fattispecie del proprietario del n. 42 sub.4 (non oggetto della presente vendita) tenendo altresì conto che l'accesso avviene esclusivamente da quest'ultimo.

Vista la situazione, il CTU ritiene la miglior soluzione il ripristino della centrale termica nella posizione originaria con lo spostamento della caldaia e tutte le apparecchiature necessarie all'interno della proprietà oggetto della presente vendita; tale operazione deve essere effettuata da un tecnico specializzato.

Il perito evidenzia che nella corte est del bene comune non censibile, in adiacenza al muro del piano terreno, è presente un precario basso fabbricato in legno ad uso legnaia con copertura ad una falda non autorizzato. Il CTU rileva che, per la sua eventuale regolarizzazione, essendo un fabbricato pertinenziale è possibile procedere con una Scia in sanatoria tenendo presente che necessita della verifica urbanistico/edilizia e strutturale oltre che dell'assenso di tutti i proprietari aventi diritto sul bene comune non censibile, incluso il

proprietario del locale deposito di proprietà di terzi non oggetto della presente vendita. Il perito rileva altresì che, vista la consistenza e la tipologia, risulta più vantaggioso provvedere alla sua rimozione e quantifica i costi in circa € 500,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 54, 55, 56, 57 e 58.

Il perito rileva che in sede di sopralluogo del 10/10/25 riscontrava l'assenza di opere sui terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 6, particella 33 (bene 4 di perizia) e Foglio 6, particella 34 (bene 5 di perizia) ma in merito a quest'ultimo evidenzia la presenza di una tubazione interrata per presa d'acqua proveniente dall'abitazione che, come dichiarato dal proprietario è staccata e non funzionante, oltre ad un piccolo gazebo in metallo smontabile per la protezione dell'orto.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 58.

In merito al fabbricato civile (bene 1 di perizia) il CTU evidenzia la corrispondenza della planimetria catastale presente in banca dati con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

In merito al deposito (bene 2 di perizia), il perito rileva che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale presente in banca in quanto manca la suddivisione del vano con la costituzione di una nuova camera, che secondo la conformità urbanistica dovrà essere trasformata in locale accessorio non abitabile, l'allargamento del bagno su di essa, la divisione della restante parte ad uso ripostiglio e disimpegno, la formazione di porte di collegamento con l'abitazione, lasciando invariata e aperta solo una parte verso il cortile.

Il CTU evidenzia la necessità di procedere con una variazione catastale e quantifica i costi in circa € 550,00.

In merito al deposito (bene 3 di perizia) il CTU evidenzia che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati ad eccezione della centrale termica che viene utilizzata come ripostiglio e la caldaia con relativi accessori sono stati posti nell'unità immobiliare adiacente (F.6 n. 42 sub 4 di proprietà di terzi).

In merito ai terreni (beni 4 e 5 di perizia) il CTU rileva che i medesimi risultano adibiti a prato con piante da frutta e, pertanto, occorrerebbe effettuare una variazione di cultura presso l'Agenzia del Territorio e quantifica i costi in € 200,00, € 100,00 per ciascun terreno.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 19, 20 e 21.

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 CTU rileva che, per quanto concerne la normativa urbanistica, il fabbricato civile ed i depositi (beni 1, 2 e 3 di perizia) si trovano in zona Agricola RA - edifici e insediamenti in territorio agricolo a destinazione agricola e relativi ambiti pertinenziali, in base al Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale 56/77 s.m.i., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. n.22-13300 del 15/02/10 (BUR n.8 del 25/02/2010) e successive varianti parziali. Art. 34 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. Regolamento edilizio approvato con Dcr N. 247-45856 del 28/11/17.

Il perito evidenzia che i terreni (beni 4 e 5 di perizia) ricadono in Aree agricole normali AN base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R.n. 22-133300 DEL 15/02/10 e successive varianti parziali - art. 33 delle Norme di Attuazione.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Il perito rileva che la centrale termica che alimenta l'intero edificio e precisamente la caldaia e le relative apparecchiature sono posti all'interno del deposito, facente parte della villetta, di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita. Sul punto si richiama la perizia a pagine 7 e 22.

I beni oggetto di vendita non fanno parte di un condominio ma presentano delle parti comuni a tutte le unità del fabbricato, inclusa l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 42, sub 4, di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita, indicati nell'elaborato planimetrico con il n. 42, sub 1 e precisamente corte/giardino e vano scala.

Il CTU evidenzia in merito al cortile/giardino identificato la Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 42, sub 1, bene comune non censibile, è gravato da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 42, sub 4, costituita con sentenza n. 323 emessa dal Tribunale di Ivrea il 21/05/07 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 25/10/07 ai nn. 57751/33891. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 23, 24 e 25.

Con il decreto di trasferimento non verrà ordinata la cancellazione della trascrizione di precedente pignoramento, formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16/06/16 ai nn. 22938/1527; tale formalità pregiudizievole rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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 ed il perito quantifica i costi per il rilascio in circa 250,00.

STATO OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di vendita sono occupati dal debitore esecutato.

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: € 122.200,00;

> offerta minima: € 91.650,00;

> 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;

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

- > termine per la presentazione di offerte: 19/10/26 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: 20/10/26 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: 20/10/26 ore 9:30;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 22/10/26 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 23/10/26 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT98Z0200830545000107426073, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 121/2025 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica: 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 San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, recapito telefonico 338/8947609, email avvmonicadefilippi@gmail.com.

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.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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.E 121/2025 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT98Z0200830545000107426073.

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.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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 20/10/26 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 22/10/26 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 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.

Avv. **MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 23/10/26 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).

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.E 121/2025 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).

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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 fondiario 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.

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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.E 121/2025 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Torino, Corso Francia n. 81 - Tel. 011/48.28.22 – mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.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 richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

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;

Avv. MONICA DEFILIPPI

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

- 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, 4/06/26

Il Professionista Delegato,

avv. Monica Defilippi