

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 163/2024

AVVISO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 163/2024, il professionista avv. Lorena MERITANO, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 07.03.2025

**ORDINA LA SEGUENTE VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente LOTTO e precisamente:

**LOTTO UNICO:**

Bene N° 1 - Capannone artigianale annessa a palazzina adibita ad uffici ubicato a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252

Bene N° 2 - Unità immobiliare in palazzina annessa a capannone artigianale ubicata a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252

in PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di VOLPIANO Via Brandizzo n. 252, Capannone artigianale annesso a palazzina destinata ad uffici identificato a Catasto Fabbricati come "D/8" (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) che, unitamente all'u.i. al piano 2 (identificata a Catasto Fabbricati come "A/3" -Abitazione di tipo economico), interamente destinata a deposito/sgombero, forma un compendio immobiliare provvisto di area scoperta esclusiva con entrostante basso fabbricato a uso deposito. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. I due beni immobili, seppur accatastati come distinte unità immobiliari, formano unitariamente una palazzina a n° 3 piani fuori terra addossata e

comunicante con un capannone a un piano fuori terra.

La palazzina destinata a esposizione/vendita (piano terreno), uffici (piano primo) e locali di deposito (piano secondo) è servita da scala interna e ascensore di comunicazione tra i piani.

Le superfici della palazzina a tre piani si distinguono in base alla loro destinazione d'uso: - una superficie adibita ad area di esposizione/vendita al piano terreno; - una superficie destinata ad uffici al piano primo; - una superficie al piano secondo destinata a deposito/sgombero.

La superficie del capannone è adibita a magazzino, comprendente uno spogliatoio con servizi al piano terreno e il refettorio al piano primo.

Infine, vi è la superficie dovuta alla presenza di un fabbricato a due piani costruito all'interno del capannone (si vedano i paragrafi Caratteristiche costruttive prevalenti e Regolarità edilizia), utilizzata come locali di deposito comunicanti con l'area espositiva al piano terreno (a servizio dell'area vendita) e con gli uffici al piano primo (a servizio degli uffici). Si sottolinea che l'esame dei suddetti locali di deposito non è stato eseguito in modo completo a causa dell'ingombro degli stessi.

Il piano secondo, che l'ultimo progetto autorizzato aveva destinato ad uffici, risulta lasciato al rustico ossia non terminato, essendo privo degli impianti e delle finiture (gli impianti di riscaldamento e idro-sanitario sono assenti; l'impianto elettrico è fuori traccia. I pavimenti sono rivestiti con linoleum, le pareti sono lasciate in cemento a vista senza intonaco o rivestimenti). Le superfici del piano 2 sono state valutate nello stato in cui si trova attualmente, ossia con la destinazione d'uso di locali di deposito a servizio degli uffici al piano primo (le superfici sono state computate al 50%).

I locali adibiti a deposito ricavati nel nuovo volume costruito all'interno del capannone-magazzino, invece, considerate le loro caratteristiche inidonee a qualsiasi utilizzo abitativo (assenza di aperture per l'aeroilluminazione, assenza di impianti e servizi igienici, ecc...) sono stati valutati come locali accessori dell'area espositiva al piano terreno e degli uffici al piano primo (le superfici sono state computate al 33%).

Come evidenziato in perizia, l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati con il sub. 4 come abitazione economica (A/3) è in realtà un deposito/sgombero ed è collocata al piano 2 anziché al piano terreno, come

indicato nella visura catastale. Anche la restante parte del piano 2, facente parte dell'u.i. identificata con i subb. 2-3 graffati (D/8), risulta adibita a deposito e non ad uffici, come era previsto dall'ultima pratica edilizia autorizzata (D.I.A. n. 57/2000).

La vendita è soggetta all'imposta IVA, per maggiori informazioni prendere contatti con il delegato.

**N.B.** 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.

#### COERENZE

Le due unità immobiliari sono edificate su terreno identificato a Catasto Terreni al Foglio 36, mappale n. 251, ente urbano di 3.852 mq (Allegato 2 alla Perizia di stima), confinante con i mappali nn. 248, 250, 484, 300, 24, 25, 103, 104 e 84 del Foglio 36.

#### DATI CATASTALI e CORRISPONDENZA CATASTALE

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di VOLPIANO:

<i>BENE In perizia</i>	Foglio	Part.	Categoria	Piano	Rendita	Sub /Graffato
<i>1</i>	36	251	D8	T-1-2	7.994,75	2-3
<i>2</i>	36	251	A/3 classe 2	2	486,76	4

Con sopralluogo del 11.11.2024 sono state riscontrate difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali agli atti depositate il 04.05.1998:

PIANO TERRENO (sub. 2-3 graffiati):

- non risulta riportato il fabbricato a due piani interno al capannone e collegato internamente all'area di esposizione e vendita al piano terreno.
- la scaletta di accesso al refettorio del capannone non è dritta ma si sviluppa a gomito e il ballatoio si estende fino alla parete perimetrale; il blocco riservato ai servizi igienici al piano terreno nel capannone è di dimensioni inferiori.
- la bussola di accesso al piano terreno non è riportata e le vetrate dei fronti laterali in realtà sono pareti cieche.
- nell'area scoperta non è riportata la tettoia chiusa a un piano fuori terra.

PIANO PRIMO (sub. 2-3 graffiati):

- il piano primo destinato ad uffici non risulta collegato internamente con il fabbricato a due piani costruito all'interno del capannone.

PIANO SECONDO (subb. 2-3 graffiati e sub. 4):

- le planimetrie catastali del piano secondo risultano quelle originali con destinazione d'uso in parte ad uffici (subb. 2-3 graffiati) e in parte ad abitazione (sub. 4) (conformi al primo progetto autorizzato anziché all'ultima D.I.A. n. 57/2000 che destinava l'intero piano ad uffici, oggi locali di deposito e sgombero). Le modifiche riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale (Allegato 7 alla Perizia di stima).

I costi per l'adeguamento catastale conformemente allo stato di fatto verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati in circa €. 1.500,00.

Il tutto come da elaborato peritale dell'arch. Paola BAZZARO cui si rimanda per la lettura.

## **PARTI COMUNI**

Sul mappale 251 insistono due fabbricati artigianali-industriali realizzati contemporaneamente: il primo è occupato dai subb. 2-3 graffiati (D/8) e dal sub. 4 (A/3). Il secondo è occupato dai subb. 5-6 graffiati (D/7), dai subb. 7-8 graffiati (D/1) e dai subb. 11-12 graffiati (D/7). L'accesso avviene attraverso il viale in comune a tutti i subalterni della particella n. 251 identificato con il sub. 1 (bene comune non censibile - Allegato 1 alla Perizia di stima).

Come riportato in perizia e rimandando a tale documento per l'approfondimento, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

1. Concessione edilizia n. 3254 (pratica edilizia n. 54/97)

2 Concessione edilizia n. 3297 (pratica edilizia n. 32/98)

La richiesta di abitabilità risulta presentata il 25.05.1998 con protocollo n. 8208 (non è stato rinvenuto il Certificato di abitabilità ma è stata rinvenuta una richiesta di integrazioni non meglio specificate, ancora in attesa di deposito al luglio 1999).

3. Istanza di voltura pratica edilizia n. 54/97 (concessione 3254) prot. n. 6844 del 13.07.1998

4. D.I.A. n. 57/2000 presentata il 28.06.2000 con protocollo n. 10744

Rispetto ai progetti regolarmente autorizzati (per il piano secondo è la D.I.A. n. 57/2000 e per i piani terreno e primo la C.E. n. 3297/98 in variante alla C.E. 3254/97) sono state riscontrate difformità sia interne che esterne.

PIANO TERRENO - Capannone artigianale adibito a magazzino con annessa palazzina a uffici (sub. 2-3 graffiati):

- all'interno del capannone, in prosieguo del blocco servizi-spogliatoio e refettorio con scala già esistenti e regolarmente autorizzati, è stato costruito un fabbricato aggiuntivo a due piani, collegato internamente allo spazio di vendita al piano terreno per ampliare lo spazio espositivo e di deposito e collegato agli uffici al piano primo per ricavare alcuni ulteriori vani di servizio/deposito (si veda anche il paragrafo Dati catastali e l'Allegato 7 alla Perizia di stima).

- la scaletta di accesso al refettorio presente all'interno del capannone anziché dritta si sviluppa a gomito e il ballatoio si estende fino alla parete perimetrale; i servizi igienici al piano terreno nel magazzino sono in numero inferiore (un solo antibagno con wc anziché due).

- in facciata, l'accesso pubblico all'area espositiva e di vendita presenta una bussola. I fronti laterali est e ovest della palazzina a uffici/vendita che prevedevano finestre al piano terreno risultano ciechi.



- nell'area esclusiva (area scoperta recintata), in aderenza al capannone confinante (identificato con subb. 5 e 6 graffati della particella n. 251), è presente una tettoia chiusa a un piano fuori terra non autorizzata destinata al ricovero di materiali/macchine edili.

PIANO PRIMO - Palazzina a uffici (subb. 2-3 graffati):

- il piano primo destinato ad uffici corrisponde all'ultimo progetto autorizzato (C.E. n. 3297/98) a meno della comunicazione interna con ulteriori vani di servizio/deposito ricavati nel fabbricato aggiuntivo costruito all'interno del capannone-magazzino.

PIANO SECONDO - Palazzina ad uffici (subb. 2-3 graffati) ed ex abitazione economica (sub. 4)

- il piano secondo destinato ad uffici, rispetto alla D.I.A. n. 57/2000 depositata il 28.06.2000 anziché essere occupato da n° 4 vani adibiti a uffici e archivi si compone di n° 5 locali lasciati in parte al rustico (è presente il solo impianto elettrico fuori traccia), adibiti a deposito/sgombero.

REGOLARIZZAZIONE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI Le opere in difformità dai titoli abilitativi quali le modifiche interne al piano terreno del capannone (nuove tramezzature e collegamento con l'area di vendita) possono essere sanate, purché le superfici commerciali complessive rimangano inferiori a quanto stabilito dal P.R.G.C. per l'area normativa in oggetto. Analogamente si può dire per le lievi modifiche dei prospetti esterni che possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa prevista dalla Delibera G.C. N. 30 del 09.03.2020.

REGOLARIZZAZIONE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLI ABILITATIVI

Le nuove opere realizzate in assenza de titolo abilitativo (bussola esterna, ampliamento al piano primo, tettoia nell'area scoperta) da una verifica attuata con la consulenza dell'Ufficio Edilizia del Comune di Volpiano, risultano sanabili in quanto risulta accertata la doppia conformità normativa e la sussistenza di superficie coperta e superficie lorda di pavimento residue. Qualora per la bussola in facciata e la tettoia nell'area scoperta risulti accertato anche il rispetto dell'altezza massima prevista (art. 61 delle N.T.A.) e, per la tettoia costruita in aderenza al capannone occupato dai subb. 5-6

graffati sussista anche specifico atto di assenso della proprietà confinante, le opere potranno essere sanate presentando un Permesso di costruire in sanatoria e pagando l'oblazione sulla SC e l'oblazione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione sulla SUL in ampliamento.

Andrà inoltre presentata una Denuncia strutturale tardiva per la nuova costruzione a due piani interna al capannone che non risulta collaudata.

Infine, non essendo stato rinvenuto il Certificato di agibilità/abitabilità richiesto alla fine dei lavori (assentito solo a partire dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), e considerando che la documentazione sugli impianti installati allegata alla istanza di abitabilità presentata il 25.05.1998, seppur completa, non è aggiornata alla normativa vigente e richiede una revisione/integrazione (la dichiarazione di rispondenza o compatibilità d'impianto - DI.RI - o, se non possibile, la dichiarazione di conformità - DI.CO.), è necessario presentare una nuova istanza con una pratica di Segnalazione certificata di abitabilità /agibilità - S.C.A.), completa anche di A.P.E., per asseverare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dei locali nuovi e degli impianti negli stessi.

Considerata l'attività edilizia svolta in assenza di provvedimenti autorizzativi o in difformità, i costi per le richieste di sanatoria o la demolizione delle opere non assentite con ripristino dello stato dei luoghi (opere edili per il ripristino e imprevisti o pratiche edilizie, oblazione con doppio degli oneri, certificazioni, ecc.. e imprevisti) ammontano a circa euro 25.000,00. Si precisa che la sottoscritta ha tenuto conto dei costi di regolarizzazione nella determinazione del valore a base d'asta.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Comune di Volpiano (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°17-29336 del 14.02.2000, successivamente modificato con varianti strutturali e parziali. Ad oggi risulta vigente il progetto definitivo della Variante parziale n. 27 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25.05.2023.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno delle aree IR - Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare, di cui all'art. 32 delle NTA, in particolare nella zona normativa IR29. Si tratta di aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata. Si rinvia al l'elaborato peritale dell'arch. Paola BAZZARO.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato è in fase di liberazione come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, si invita a prendere contatti con il Custode per ricevere aggiornamenti ed informazioni.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Risultate a carico del LOTTO UNICO le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Torino 2 il 03/07/2009 Reg. gen. 29895 - Reg. part. 5961
- Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto.
- IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da accertamento esecutivo Iscritta a TORINO 2 il 14/08/2024 Reg. gen. 36463 - Reg. part. 5926 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto.
- PIGNORAMENTO Trascritto a Torino 2 il 18/09/2024 Reg. gen. 38146 - Reg. part. 28847 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto.

Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Ipotesi di spesa come da perizia.

Si richiamano ancora le precisazioni riportate nella perizia per quanto riguarda in particolare vincoli di pertinenzialità, difformità catastali e edilizie nonché spese di condominio insolute.

\*Sussistono diritti di comproprietà sul viale di accesso identificato con il sub. 1 della particella n. 251 (bene comune ai subb 2-3 graffiati, sub. 4, subb. 5-6 graffiati, subb. 7-8 graffiati e subb. 11-12 graffiati del mappale 251).

∞∞∞∞



1	<b>PREZZO BASE LOTTO UNICO</b>	<b>441.500,00</b> Quattrocentoquarantunmila cinquecento/00
2	<b>OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO</b>	<b>331.125,00</b> Trecentotrentunmilacentoventicinque/00
3	<b>Aumenti minimi in caso di gara</b>	<b>5.000,00</b>

1	CAUZIONE euro	<b>Almeno pari 10%</b> del prezzo offerto
2	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	<b>LUNEDÌ 23/02/2026 ore 12,00</b>
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	<b>MARTEDÌ 24/02/2026 ore 10,30</b> presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>MARTEDÌ 24/02/2026</b> al termine esame buste
5	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>GIOVEDÌ 26/02/2026 ore 13,00</b> - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	<b>VENERDÌ 27/02/2026 ore 10,30</b> giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN c.c. per deposito cauzione	<b>IT 91 W 08833 01002 000000010864</b>
8	Gestore della vendita telematica	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
9	Portale del gestore della vendita telematica	<a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a>
12	<b>vendita soggetta a ad IVA</b>	
13	Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 degli immobili non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto	

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.

ooOoo

Informazioni relativamente al presente avviso, i beni immobili, regime fiscale a

cui è assoggettata la vendita e modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato avv. Lorena MERITANO (telefono 338 6630031 - e-mail : [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it) ).

#### 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). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; 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 risulta 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 d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

**Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per 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, Via Cesare Pavese n. 4.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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

#### **Contenuto dell'offerta**

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

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a [ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 163/2024 TRIBUNALE IVREA](#), le cui coordinate IBAN sono: [IT 91 W 08833 01002 000000010864](#).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente

accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

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

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

#### **Pagamento del bollo**

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

#### **Assistenza e informazioni**

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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

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

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita



invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **MARTEDÌ 24/02/2026** al termine dell'esame delle offerte che inizierà alle **ore 10,30** e terminerà il giorno **GIOVEDÌ 26/02/2026 alle ore 13,00** - salvo auto-estensione; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al giorno **VENERDI' 27/02/2026 ore 10,30**.

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

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

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

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, FONDO SPESE E **ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO – IMPORTANTE ADEMPIMENTO**

Il residuo prezzo (SALDO) deve essere versato, in 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 ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 163/2024 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario dovrà produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire**

al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO – *acquisire modello informazioni nel merito in tempo utile*).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il FONDO PER LE SPESE di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 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 – *NB ricorre la fattispecie nella presente vendita*

**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 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 e 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 versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare bancario non postale e NON TRASFERIBILE intestato ad [ESEC. IMM.RE R.G.E. 163/2024 TRIBUNALE IVREA](#) consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non

superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto avv. Lorena MERITANO, telefono 338 6630031. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

#### PUBBLICITÀ

Il presente avviso:

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima, della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto



e della perizia in [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it); atti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e

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

ooOoo

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino/Ivrea, 05.12.2025

Il professionista delegato

avv. Lorena MERITANO