Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 193/2023+84/2024, il professionista Avvocato Daniele Raffaello Manfredi, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 8/11/2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Barbania (TO) Borgata Gianotti n. 16/A.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- Bene n. 1) Fabbricato di civile abitazione costituito da due corpi di fabbrica tramediati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto di un locale tavernetta e servizi, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra composto di locale tavernetta, cantina, autorimessa privata ed accessori al piano terreno, cucina soggiorno e servizi al piano primo, quattro camere e servizi al piano secondo, piani tra di loro collegati da scala interna con pertinente altro cortile.
- Bene n. 2): autorimessa privata.
- Bene n. 3): Bene comune non censibile.
- Bene n. 4): Basso fabbricato a servizio dell'u.i. e piscina scoperta interrata.
- Bene n. 5): Appezzamento di terreno agricolo.

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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

COERENZE

Bene 1, Bene 2 e Bene 3: Trattasi di fabbricato di civile abitazione, di vetusta edificazione, con accesso dalla Borgata Giannotti n. 16/A, posto nel Comune di Barbania (TO) costituito da due corpi di fabbrica tramediati da cortile, uno elevantesi ad un piano fuori terra composto, l'altro elevantesi a tre piani fuori terra; con pertinente altro cortile, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa terreni al Fg. 13, n. 458 della sup. cat di mq. 282, formante un unico corpo alle coerenze di: proprietà XXX, proprietà XXX, ancora proprietà XXX o loro aventi causa e Strada Comunale.
Bene 4 e Bene 5: Trattasi di basso fabbricato e, di appezzamento di terreno agricolo, con accesso dalla Borgata Giannotti, posti nel Comune di Barbania (TO), distinti al C.T. al Fg. 13, P.lle 489 e 317, formante un unico corpo alle coerenze di: Strada Comunale, mappali 211, 197, 209, 208, 299, 298, 373, 372 e 207 tutti del Foglio 13.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti Comune di **Barbania Borgata Gianotti n. 16/A**

- **Bene n. 1): CF foglio 13 particella 458 sub 2 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 13,5 superficie catastale mq 341 Totale escluse aree scoperte: 334 Mq rendita € 613,55 BORGATA GIANOTTI n. 16A piano T-1-2.**
- **Bene n. 2): CF foglio 13 particella 458 sub 3 categoria C/6 classe 3 consistenza 20mq superficie catastale mq 31 rendita € 102,26 BORGATA GIANOTTI n. 16A piano T.**
- **Bene n. 3): CT foglio 13 particella 458 sub 1 categoria BCNC piano T;**
- **Bene n. 4): CF foglio 13 particella 489 cat C/2 classe U consistenza mq 40 superficie totale mq 102 rendita € 90,90 BORGATA GIANOTTI n. SN piano T e al CT foglio 13 part 489 (ente urbano);**
- **Bene n. 5): CT foglio 13 part 317 qualità prato irriguo di classe 1 della superficie di mq 661 reddito dominicale € 5,80 reddito agrario € 4,78**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.
Sono state riscontrate irregolarità edilizie riscontrate al piano primo (2° F.T.) ovvero è stato realizzato un muro in cartongesso, posto nel vano soggiorno-pranzo, poi è stata chiusa una porta

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

nel vano scala che accedeva al bagno, sono stati demoliti due tramezzi all'interno del vano bagno.

Le predette irregolarità potranno essere sanate presentando una pratica CILA in Sanatoria e cui seguirà anche la relativa Variazione catastale, il cui costo approssimativo e non vincolante è stimato in € 3.500,00 (compresi i diritti catastali e comunali, compresa la relativa sanzione); si precisa che per il bagno dovrà essere ripristinato il relativo antibagno che dovrà essere realizzato (il cui costo non è stato quantificato e sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comun e di Barbania (TO) sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

PER I BENI 1 – 2 - 3

- Autorizzazione n. 16/85 del 27/07/85 – Pratica 60/85 riguardante il rifacimento tetto e parte della muratura portante
- Concessione n. 4/86 del 10/03/86 – Pratica 82/85 riguardante il risanamento igienico e consolidamento statico di fabbricato
- Concessione n. 39/88 del 9/12/88 – Pratica 27/88 riguardante la ristrutturazione edilizia e recupero fabbricato
- Concessione a Sanatoria per Opere Edilizie n. 5 del 19/12/98 riguardante l'ampliamento sup al piano 2° e mutamento destinazione d'uso al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

□ Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE del 2012 e quindi ad oggi risulta essere scaduto.

□ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

□ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

□ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono state riscontrate irregolarità edilizie riscontrate al piano primo (2° F.T.) ovvero è stato realizzato un muro in cartongesso, posto nel vano soggiorno-pranzo, poi è stata chiusa una porta nel vano scala che accedeva al bagno, sono stati demoliti due tramezzi all'interno del vano bagno.

Le predette irregolarità potranno essere sanate presentando una pratica CILA in Sanatoria e cui seguirà anche la relativa Variazione catastale, il cui costo approssimativo e non vincolante è stimato

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

in € 3.500,00 (compresi i diritti catastali e comunali, compresa la relativa sanzione); si precisa che per il bagno dovrà essere ripristinato il relativo antibagno che dovrà essere realizzato (il cui costo non è stato quantificato e sarà a cura ed onere dell'aggiudicatario).

PER I BENI 4 - 5

Da varie ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Barbania (TOsono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 21/93 del 29/03/1993 – Pratica n° 127/92 riguardante la costruzione del basso fabbricato a servizio dell'unità immobiliare, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- Concessione n. 29/85 del 23/09/1985 – Pratica n° 52/85 riguardante la realizzazione di recinzione di terreno agricolo, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- Concessione n. 26/85 del 23/08/1985 – Pratica 34/85 riguardante la costruzione di campo da gioco per tennis e pallavolo, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- Permesso di Costruire n. 5/06 del 25/03/2006 riguardante la costruzione di basso fabbricato deposito/legnaia e di piscina scoperta a servizio dell'unità immobiliare, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- D.I.A. n. 17/09 del 21/03/2009 riguardante le opere in variante al P.D.C. n. 5/06 già rilasciato, da cui si è presa copia in stralcio e, anche copia in stralcio dei relativi elaborati progettuali ad essi acclusi;
- Certificato di Collaudo Prot. 1119 del 27/03/2010

Da quanto è stato possibile visionare all'interno delle varie pratica edilizie, allegate in stralcio in copia, con quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo, con il confronto con la relativa planimetria catastale agli atti, al momento, non vi sono rilevate alcune irregolarità edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia.

Per quanto riguarda invece l'appezzamento di terreno agricolo, è stato rilevato durante il sopralluogo che è stato realizzato un piccolo gabbiotto in muratura e pietre (dimensioni circa 2 mt. X 2 mt.) e, che nella recinzione, è stato realizzato un cancello di accesso; inoltre, un pezzo della recinzione risultava essere danneggiata e caduta.

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1, 2, 3 FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI N. 16/A, PIANO T-1-2, OLTRE AL B.C.N.C.

Il Comune di BARBANIA (TO) è dotato di P.R.G.C., Variante di revisione Generale al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 20-4634 del 06/02/2017.

Il fabbricato compendiante le unità immobiliare oggetto di perizia risulta ricadere in zona "NR" "Nuclei Rurali", normato dall'Art. 22, delle Norme di Attuazione che, si allegano in stralcio, in parte .

Art. 22 – Nuclei Rurali DESCRIZIONE DELL'AREA

Abitati di antica formazione in ambito extraurbano (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968), costituenti la struttura originaria di alcuni borghi frazionali collocati principalmente lungo le direttrici viarie, nei quali, all'interno di un tessuto edilizio ormai completamente snaturato da interventi di trasformazione e nuova costruzione, sono ancora rinvenibili alcuni edifici di matrice rurale (in particolare fienili e tettoie) di tipologia costruttiva tradizionale, che rivestono carattere di testimonianza da conservare.

Perrero (NR1), Piana (NR2), Seita (NR3), Vignali (NR4), Boschi (NR5), Gianotti (NR6).

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

• residenziale (r1, r4, r5) • commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali") • turistico-ricettiva (t1, t2) • direzionale (d) • socio-assistenziale, ospedaliera (h) • agricola (a1, a3, a4, a7, a8) • servizio pubblico (s, f).

BENE N° 4 – BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN;

BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

Il Comune di BARBANIA (TO) è dotato di P.R.G.C., Variante di revisione Generale al P.R.G.C.

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

approvato con D.G.R. n° 20-4634 del 06/02/2017.

Le unità immobiliare oggetto di perizia risultano ricadere in zona normativa "AN – aree agricole normali", ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

BENE N° 4 – BASSO FABBRICATO A SERVIZIO DELL'U.I., OLTRE A PISCINA INTERRATA SCOPERTA, UBICATI A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

BENE N° 5 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BARBANIA (TO) - BORGATA GIANOTTI SN,

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica che del 16/07/2024: i terreni contraddistinti al Catasto Terreni al Foglio 13 map. n. 489 – 317 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO 13 MAPPALI N. 489 e 317 - DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area è ricadente in zona normativa "AN – aree agricole normali" ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del PRG Vigente e s.m.i.;

· CLASSE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO:

L'area è ricadente in classe II1 di pericolosità geologica ai sensi dell'Art. 14.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

· PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI OD OPERANTI:

Il mappale n. 489 è interessato dalla normativa inerente le fasce di rispetto stradali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE del 2012 e quindi ad oggi risulta essere scaduto.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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 e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

IMMOBILI GRAVATI DA 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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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 NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. TRIB. IVREA N. 193/23 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. (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza)

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: Euro 264.880,00 = (Euro duecentosessantaquattromilaottocentoottanta/00);
2) Offerta minima: Euro 198.660,00= (Euro centonovantottomilaseicentosessanta/00);

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00= (Euro cinquemila/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: lunedì 24 novembre 2025 ore 12.30;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: martedì 25 novembre 2025 ore 10;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT30H0333201000000001617790 acceso presso Banca Passadore Spa;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: giovedì 27 novembre 2025 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: venerdì 28 novembre 2025 ore 12.

ooOoo

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta Daniele Raffaello Manfredi (telefono 011/541052).

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. Ai sensi dell'art. 12 comma 4 e 5 del DM 32/15 con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti.

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

(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), 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. 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 delle 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.

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 193/23, le cui coordinate IBAN sono: IT30H0333201000000001617790.

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 utilizzato per il versamento della cauzione, 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.

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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. 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.

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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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 25 novembre 2025 alle ore 10 e terminerà il giorno 27 novembre 2025 alle ore 13.00**; 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 28 novembre 2025 ore 12.

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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ES. IMM. TRIB. IVREA N. 193/23 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..

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.

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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di multa.

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; 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.

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 di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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 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 NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. TRIB. IVREA N. 193/23 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

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Francia n. 81 Torino, telefono 0114731714. 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.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it

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

Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email daniele.manfredi@manfredilegal.it
Pec daniele.manfredi@cnfpec.it

e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

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.

Ivrea, 28/08/2025

Il professionista delegato

Avvocato Daniele Raffaello Manfredi

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