

Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)  
Via Vallero, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)  
Telefono 339-3587861  
e mail emamilano@libero.it  
pec avvemanuelamilano@cnfpec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 243/2023, il professionista Avvocato Emanuela Milano, delegato dal G.E. Dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 07 marzo 2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente:

**Lotto UNICO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:**

**Bene n. 1 - In Comune di VIU' (TO), frazione Tornetti, Località Runch n. 60:**

Trattasi di fabbricato per funzioni produttive connesse all'attività agricola - D/10 - utilizzato a Bed and Breakfast, ubicato in piccola borgata di montagna nel Comune di VIU' in FRAZIONE TORNETTI LOCALITA' RUNCH al numero civico 60. Il fabbricato di non recente edificazione è stato oggetto di ristrutturazione tra il periodo 2010-2012 ed è costituito da tre piani fuori terra e un'area di corte, libero su quattro lati. L'accesso al fabbricato avviene unicamente pedonale, per il primo tratto attraverso altre proprietà per poi giungere sulla particella 165 e 58 del Foglio 37 oggetto di pignoramento, da quest'ultima si ha accesso all'interno del fabbricato. L'ingresso del fabbricato è rivolto antistante alla piazzola insistente sulla particella 58 del Foglio 37 che la circonda su due lati. Al piano terra l'ingresso al fabbricato si immette nel vano scala, il quale comprende una rampa di scala che conduce a tutti i piani

dell'edificio, il sottoscala ripostiglio ospita la caldaia, per proseguire con il servizio igienico, il soggiorno e attigua la cucina utilizzata a ripostiglio. Al piano primo, disimpegno, camera con bagno, balcone da cui si accede ad altra camera con bagno. Al piano secondo, ripostiglio, disimpegno, tre camere con relativi bagni, balcone rivolto sul lato est. La piccola area di corte (sub. 1) sistemata a prato verde si estende a due lati del fabbricato, su di essa insistono dei pozzetti.

Entrostante al terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al foglio 37 particella 165 (già particella 59), ente urbano di mq. 159.

Confini:

Il fabbricato è compreso tra le seguenti coerenze:

- particella 145, particella 132, particella 167, particella 58 su due lati tutte del Foglio 37 del Comune di Viù.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune Viù (TO), come segue:

**Foglio 37, particella 165 subalterno 1 - 165 subalterno 2 (graffati)**, frazione Tornetti Runch n. 60, piani T-1-2, cat. D/10, R.C. Euro 1.220,00.

**Bene n. 2 - In Comune di VIU' (TO), frazione Tornetti, Località Runch:**

Trattasi di terreno di montagna in declivio di forma irregolare della superficie catastale di 1.251 mq, consistente per la maggior superficie in prato con alcune piante, mentre per la porzione superiore a piazzola esterna in uso al fabbricato bene n. 1, delimitata in parte da recinzione e mantenuta a prato verde, una scala esterna in pietra collega invece il sottostante vano deposito (di non facile ispezione interna, al sopralluogo non si è potuto comprendere estensione e caratteristiche). L'accesso al deposito avviene probabilmente sulla particella 60 del Foglio 37 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, come potrebbe ricadere altresì una porzione di scala e muratura del vano che dovrà essere oggetto di rilievi per l'esatto posizionamento. L'area a piazzola circonda i due lati del fabbricato bene n. 1, sul lato sud-ovest insiste presumibilmente un lavatoio o porzione di esso a servizio della borgata, sempre sulla particella 58 del Foglio 37 a lato del lavatoio è visibile un sentiero pedonale segnato da lampioni per illuminazione che conduce ad altro fabbricato particella 154 del Foglio 37 di proprietà MAJRANO Luca e altri. L'accesso al terreno da quanto si è compreso avviene pedonalmente attraverso fondi di altra proprietà per giungere alla particella 165 e 58 del Foglio 37.

Confini:

Il terreno è compreso tra le seguenti coerenze:

- particelle 60, 62, 63, 64, 126, 65, 154, 140, 55, 147, 54 e 165 tutte del Foglio 37 del Comune di Viù.

Detto terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Viù (TO), sezione Viù, come segue:

**Foglio 37, particella 58**, prato di seconda classe di mq. 1.251, R.D. € 2,26, R.A. € 2,58.

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.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Roberta Pera in data 21 ottobre 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

##### **“Corrispondenza catastale:**

*Bene n.1: Il bene viene raffigurato in planimetria catastale, la sua sagoma e distribuzione interna può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco. Si rileva, al piano primo, il posizionamento differente di due porte rispetto a quanto rappresentato in planimetria, difformità di lieve entità. I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.*

*Bene n.2: Si rileva che il vano deposito al piano seminterrato insistente sulla particella 58 del Foglio 37 non risulta accatastato pur essendo in possesso di titolo edilizio.*

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

**SERVITU' ED ALTRI GRAVAMI/CONDOMINIO:**

Da pagina 13 della perizia al paragrafo **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

Dalle note di trascrizione dei titoli non emergono elementi di servitù, nell'atto a rogito Notaio Rosario INSABELLA del 03.10.1995 rep. n. 122546/26879 si legge "La vendita è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili compravenduti in quota attualmente si trovano, con tutte le aderenze, pertinenze, accessioni, usi diritti, ragioni, azioni, servitù, sia attive che passive se e come sono".

Lo stato dei luoghi rileva:

- Sul lato est della particella 58 il posizionamento di una scala in pietra che consente il collegamento con il sottostante deposito, da cui probabilmente l'accesso avviene dalla particella 60 del Foglio 37 (non oggetto di pignoramento) di proprietà del sig. \*\*\*\*\*, come potrebbe ricade su detta particella altresì una porzione di scala e muratura del vano che dovrà essere oggetto di rilievi per l'esatto posizionamento.
- L'area a piazzola (parte di bene n. 2) antistante al piano terreno del fabbricato bene n. 1 la circonda a due lati.
- L'esistente lavatoio, da quanto riferito dall'esecutato è a servizio della borgata e parrebbe insistere o porzione di essa sulla particella 58 del Foglio 37 (bene n. 2).
- Sulla particella 58 del Foglio 37 è visibile un sentiero pedonale costeggiato da illuminazione esterna che conduce al fabbricato individuato al Foglio 37 n. 154 di proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con sede in Settimo Milanese.
- Dalla tavola di progetto pratica n. 19/2009 del 09.07.2009 viene indicato l'esistenza di scarichi sul terreno Foglio 37 n. 58 (bene n. 2) collegati al fabbricato bene n. 1.
- L'accesso ai beni n. 1 e n. 2 avviene pedonalmente attraverso fondi di altre proprietà, non si escludono che su di essi ci siano servitù di cui non si è venuti a conoscenza".

**NORMATIVA URBANISTICA:**

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.10.2024 i beni individuati in mappa del Catasto Terreni del Comune di Viù Sezione Censuaria A ricadono:

Bene N° 1

Destinazione urbanistica

- Foglio 37 n. 165 - 42% in “Aree agricole di cornice ambientale” Art. 34

- Foglio 37 n. 165 - 58% in “Edifici e insediamenti in territorio agricolo” Art. 37

Classi idrogeologiche

- Foglio 37 n. 165 - 100% in “Sottoclasse IIIb3 - in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile solo un modesto aumento del carico antropico” Art. 14

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all’Ufficio Tecnico del Comune di Viù.

Bene N° 2

Destinazione urbanistica

- Foglio 37 n. 58 - 100% in “Aree agricole di cornice ambientale” Art. 34 Classi idrogeologiche

- Foglio 37 n. 58 - 41% in “Sottoclasse IIIa - porzione di territorio inedificate che presentano

caratteri geomorfologici tali da renderle non idonee ad ospitare nuovi insediamenti”

Art. 14

- Foglio 37 n. 58 - 59% in “Sottoclasse IIIb3 - in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile solo un modesto aumento del carico antropico” Art. 14

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Certificato di Destinazione Urbanistica e per le necessarie informazioni all’Ufficio Tecnico del Comune di Viù.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

A seguito di richiesta accesso atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Viù, l’archivio salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 95/157 del 08.01.1996 a nome di \*\*\*\*\*, per “Ristrutturazione edilizia di un fabbricato di civile abitazione”

- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2009 del 09.07.2009 a nome di \*\*\*\*\*, per “Ristrutturazione di locali esistenti da adibire a pernottamento agriturismo, adiacente all’azienda agricola, comprensivo di sistemazione piazzola antistante con sottostante locale deposito”

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 16/2011 del 22.12.2011 a nome di \*\*\*\*\*, per “Variante a DIA n. 19/2009 del 09/07/2009 Prto. 1756 relativa a

*ristrutturazione di locali esistenti da adibire a pernottamento agriturismo, adiacente all'azienda agricola il Runch".*

*Bene N° 1*

*Il sopralluogo nel fabbricato ha evidenziato alcune opere difformi rispetto alla documentazione comunale agli atti, in particolare la SCIA n. 16/2011 del 22.12.2011. Le difformità riscontrate riguardano lievi discordanze nel posizionamento di due aperture interne e precisamente al piano primo per la camera 1 e relativo bagno; la legnaia esterna al piano terra rappresentata in variante non è realizzata. Invece per quanto riguarda l'altezza interna rilevate al piano terra si evidenzia che sono inferiori rispetto a quelle indicate nelle pratiche comunali, va considerato che il locale soggiorno presenta una controsoffittatura che allo stato attuale non consente di rilevare le dimensioni effettive, tale aspetto necessita di maggior attenzione e dovrà essere sottoposto all'attenzione dell'Ufficio Tecnico preposto per il proprio parere. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.*

*Le altre opere difformi, potranno essere regolarizzate con idoneo titolo in sanatoria da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, che dovrà provvedere altresì qualora necessario anche alla pratica strutturale e a conclusione del procedimento la variazione catastale. Si ritiene comunque che l'aggiudicatario deve verificare l'immobile sotto tutti gli aspetti e rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Viù.*

*Bene N° 2*

*La denuncia di Inizio Attività n. 19/2009 del 09.07.2009 tra gli altri interventi prevedeva la sistemazione del piazzale rialzato antistante al piano terreno e l'inserimento di un vano sottostante seminterrato ad uso deposito. Per quanto è stato possibile visionare, il vano internamente non era di facile accessibilità, si evidenzia il posizionamento differente della scala esterna e ingresso rispetto a quanto indicato in progetto, altresì la non realizzazione di aperture a finestre. Si porta all'attenzione il fatto che l'accessibilità al vano parrebbe avvenire dalla particella 60 Foglio 37 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, come probabilmente una porzione di scala e muratura del vano deposito*

sembrerebbe insistere su detta particella. Detto quanto occorre procedere un dettagliato rilievo per comprendere il corretto posizionamento ed una precisa restituzione grafica, che comprenda anche l'effettivo dimensionamento del vano deposito, come già narrato pur avendo un titolo edilizio non risulta accatastato. Circa le difformità dovranno essere sottoposte al parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Viù.

Considerato quanto sopra esposto per i beni si considera una riduzione del valore stimato. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità Bene N° 1

Il fabbricato non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo si può ipotizzare un importo di spesa pari a 300,00 € oltre ad Iva ed oneri di legge.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relative all'impianto termico.

Non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità relative all'impianto idrico".

In ogni caso, 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.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'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 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.

ooOoo

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: euro 99.150,00= (Euro novantanovemilacentocinquanta/00);
- 2) Offerta minima: euro 74.362,50= (Euro settantaquattromilatrentosessantadue/50);

- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 2.500,00= (Euro duemilacinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24 novembre 2025 alle ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 25 novembre 2025 alle ore 09,00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT71D0853030860000000288826;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27 novembre 2025 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 28 novembre 2025 alle ore 9,00.

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 al professionista delegato Avv. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, indirizzo e-mail: emamilano@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 minorenni 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**

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 certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

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 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 "Tribunale di Ivrea esecuzione immobiliare 102/2024", le cui coordinate IBAN sono: IT71D085303086000000288826 presso la filiale di Rivarolo Canavese (TO) della BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO.

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 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.

#### **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.

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**

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](http://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 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 09,15 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 autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE).

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.

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 9,00.

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

Il residuo prezzo 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.

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).

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 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 precedente 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.

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

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia all’Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (tel. 011/4731714 - fax 011/4730562 - indirizzo e-mail: immobiliari@ifir.it, immobiliari@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare 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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://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

conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 22.07.2025



**Il Professionista delegato**

**Avv. Emanuela Milano**



Emanuela Milano

