

Avv. **MONICA DEFILIPPI**  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338/8947609

## TRIBUNALE DI IVREA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 34/25 il professionista, avv. Monica Defilippi delegata dal G.E., dott.ssa Giovanna Deberbardi, con ordinanza di vendita del 15/01/26.

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **30 giugno 2026 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

#### LOTTO UNO

piena proprietà di negozio sito in Settimo T.se (TO), via Schiapparelli n. 3/A.

Il Lotto Uno è sito al piano terra di un fabbricato elevato ad un piano fuori terra ad uso commerciale oltre ad un piano primo arretrato ad uso residenziale ed è composto da un locale commerciale espositivo di 85 mq circa con ampie vetrine su strada, con un retro composto da un servizio igienico.

L'accesso al negozio avviene da via su marciapiede: l'unità presenta due grandi vetrine con serramenti di alluminio di colore nero da cui si accede ad un unico vano di forma quadrangolare.

L'interno dello spazio espositivo è pavimentato con piastrelle in gres di tipo resistente, nel retro è presente un bagno senza finestra che presenta tazza a sedere, bidet, lavandino con rubinetteria ed è rivestito con piastrelle bianche a tutta altezza.

Il Lotto Uno è dotato di una caldaia a gas metano per riscaldamento ed asc.

L'interno inoltre presenta porte interne tamburate di tipo normale ed è completamente intonacato a civile.

#### DATI CATASTALI

Il Lotto Uno posto in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo T.se (TO), come segue:

Foglio 32, particella 106, sub 4, cat. C/1, classe 3, 125 mq, Piano T, rendita € 1.368,61.

#### COERENZE

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Il Lotto UNO forma un sol corpo confinante a nord con altra unità stesso immobile Foglio 32, particella 106, sub 7, ad ovest con mappale 401, a sud-est con via Schiapparelli del foglio 32 così come individuato nella mappa del C.T. del Comune di Settimo Torinese.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Settimo T.se (TO), il perito, in merito al Lotto Uno, ha riscontrato quanto segue:

> Permesso di Costruire n. 6103 PDC in variante del 10/06/93 ed Agibilità del 27/07/93.

Il CTU evidenzia che il Lotto UNO è conforme agli elaborati depositati.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 14.

Il perito rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del piano terreno ma che occorre modificare la consistenza del bene per i mq. corrispondenti al fine di attribuire una corretta rendita che attualmente è indicata in modo erroneo in visura catastale e che dovrà essere indicato correttamente il numero civico in 32/A della via Schiapparelli.

Il CTU evidenzia, pertanto, la necessità di presentare una variazione catastale.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 15.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto Uno è individuato lungo l'addensamento commerciale "A3" e normato nelle NTA art. 33 del Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Settimo T.se (TO), nella Tavola 2.1 del Territorio Urbano Nord.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Il Lotto Uno è occupato da terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva sottoscritto in data 1/09/19 e tacitamente rinnovato sino alla data del 31/10/31, canone annuo della locazione pari ad € 4.800,00.

#### **LOTTO DUE**

piena proprietà di negozio sito in Settimo T.se (TO), via Schiapparelli n. 3/B.

Il Lotto Due oggetto di vendita è sito al piano terra di un fabbricato elevato ad un piano fuori terra ad uso commerciale oltre ad un piano primo arretrato ad uso residenziale ed è composto da un locale commerciale espositivo di 105 mq circa con ampie vetrine arretrato

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

su strada, un retro composto da servizio igienico interno ed un magazzino di circa 25 mq al piano seminterrato raggiungibile da scala a chiocciola.

L'accesso al Lotto Due avviene in arretramento sulla via dal marciapiede.

L'unità immobiliare è dotata di due grandi vetrine con serramenti di alluminio di colore nero e di serrande a griglia in ferro da cui si accede ad un vano principale ad esposizione, di forma quadrangolare ed alla zona a retro negozio con un vano a magazzino/laboratorio, da cui mediante scala a chiocciola si accede al vano presente nel seminterrato ad uso deposito.

Nel retro è presente un bagno dotato di finestra con tazza a sedere, bidet, lavandino con rubinetteria e rivestito con piastrelle bianche a tutta altezza.

L'interno dello spazio espositivo è pavimentato con piastrelle in gres di tipo resistente.

Il Lotto Due è dotato di una caldaia a gas metano per riscaldamento ed asc.

L'interno inoltre presenta porte interne tamburate di tipo normale ed è completamente intonacato a civile.

Il deposito al piano seminterrato presenta una bocca di lupo ed è pavimentato ed intonacato.

#### DATI CATASTALI

Il Lotto Due posto in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo T.se (TO), come segue:

Foglio 32, particella 106, sub 7, cat. C/1, classe 3, 87 mq, superficie catastale 108 mq, Piano T, rendita € 952,55.

#### COERENZE

Il Lotto Due forma un sol corpo confinante a nord con mappale 239, a sud altra unità stesso immobile Foglio 32, particella 106, sub 4, ad ovest con mappale 401, ad est con altra unità stesso immobile al mappale 106 e via Schiapparelli del foglio 32 così come individuato nella mappa del C.T. del Comune di Settimo Torinese.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Settimo T.se (TO), il perito ha riscontrato in merito al Lotto Due quanto segue:

> Permesso di Costruire n. 6103 PDC in variante del 10/06/93 ed Agibilità del 27/07/93.

Il CTU evidenzia che il Lotto DUE è conforme agli elaborati depositati.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 14.

Il perito rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del piano terreno ma che occorre modificare la consistenza del bene per i mq. corrispondenti al fine di attribuire una corretta rendita che attualmente è indicata in modo erroneo in visura

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

catastale e che dovrà essere indicato correttamente il numero civico in 32/B della via Schiapparelli.

Il CTU evidenzia, pertanto, la necessità di presentare una variazione catastale.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 17.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto Due è individuato lungo l'addensamento commerciale "A3" e normato nelle NTA art. 33 del Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Settimo T.se (TO), nella Tavola 2.1 del Territorio Urbano Nord.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Il Lotto Due è occupato da terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, sottoscritto in data 1/04/06 e tacitamente rinnovato sino alla data del 31/03/30, canone annuo della locazione pari ad € 5.400,00.

### **LOTTO TRE**

piena proprietà di alloggio sito in Settimo T.se (TO), via Schiapparelli n. 5.

Il Lotto Tre oggetto di vendita di circa 45 mq fa parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra ad uso residenziale ed è sito al piano primo (secondo fuori terra) e risulta composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno.

L'accesso al Lotto Tre avviene da ingresso con vano scala che porta al piano primo ove si distribuiscono i Lotto Tre e Quattro.

L'appartamento si presenta interamente pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile, risulta dotato di serramenti in legno e vetrocamera, porte interne in legno tamburato di tipo cieco e portoncino blindato e caldaietta per impianto autonomo a gas metano per riscaldamento ed acs.

Il bagno risulta interamente rivestito e dotato di un lavandino con miscelatore, un wc, un bidet e un piatto doccia privo di box.

#### DATI CATASTALI

Il Lotto Tre posto in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo T.se (TO), come segue:

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Foglio 32, particella 239, sub 105, cat. A/2, classe 2, 3vani, superficie catastale 42 mq, Piano 1, rendita € 294,38.

#### COERENZE

Il Lotto Tre forma un solo corpo confinante ad ovest con altra unità stesso immobile al mappale 239, sub106 e vano scala comune a sud-est.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Settimo T.se (TO), il perito ha riscontrato in merito al Lotto Tre quanto segue:

> Permessi di Costruire 8382 PDC per cambio di destinazione da locale ad uso riunioni e conferenze a locale abitativo - ( prot: 2006/68930 del 20/09/2006 ).

Il CTU evidenzia che il Lotto Tre è conforme agli elaborati depositati.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 14.

Il perito rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 19.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto Tre ricade nel tessuto edilizio consolidato, di impianto o a cortina, dell'ambito residenziale e normato dall'art. 11 del Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Settimo T.se (TO), nella Tavola 2.1 del Territorio Urbano Nord.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Il Lotto Tre è occupato da terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, sottoscritto in data 1/02/21 e tacitamente rinnovato sino alla data del 31/01/29, canone della locazione annuo pari ad € 1.200,00.

### **LOTTO QUATTRO**

piena proprietà di alloggio sito in Settimo T.se (TO), via Schiapparelli n. 5.

Il Lotto Quattro oggetto di vendita di circa 65 mq fa parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra ad uso residenziale ed è sito al piano primo (secondo fuori terra) e risulta composto da ingresso living con grande soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera e un bagno con finestra.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

L'accesso al Lotto Quattro avviene da ingresso con vano scala che porta al piano primo ove si distribuiscono i Lotto Tre e Quattro.

L'appartamento si presenta interamente pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile, con serramenti in legno e vetrocamera, porte interne in legno tamburato di tipo cieco e portoncino blindato e caldaietta per impianto autonomo a gas metano per riscaldamento ed acs.

Il bagno risulta interamente rivestito e dotato di un lavandino con miscelatore, un wc, un bidet e un piatto doccia con box.

#### DATI CATASTALI

Il Lotto Quattro posto in vendita è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo T.se (TO), come segue:

Foglio 32, particella 239, sub 106, cat. A/2, classe 2, 3vani, superficie catastale 67 mq, Piano 1, rendita € 294,38.

#### COERENZE

Il Lotto Quattro forma un sol corpo confinante ad est con altra unità stesso immobile al mappale 239, sub 105 e vano scala comune a sud.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Settimo T.se (TO), il perito ha riscontrato in merito al Lotto Quattro quanto segue:

> Permesso di Costruire 8382 PDC per cambio di destinazione da locale ad uso riunioni e conferenze a locale abitativo - ( prot: 2006/68930 del 20/09/2006 ).

Il CTU in merito al Lotto Quattro ha rilevato delle lievi difformità interne e tolleranze edilizie regolarizzabili mediante sanatoria per opere interne di lieve entità e quantifica i costi in circa € 2.500,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 13, 14, 20 e 26.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto Quattro ricade nel tessuto edilizio consolidato, di impianto o a cortina, dell'ambito residenziale e normato dall'art. 11 del Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Settimo T.se (TO), nella Tavola 2.1 del Territorio Urbano Nord.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono liberi ai fini della vendita.

\*\*\*

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

\*\*\*

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

### **LOTTO UNO**

> prezzo base: € 61.300,00;

> offerta minima: € 45.975,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.300,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

### **LOTTO DUE**

> prezzo base: € 67.900,00;

> offerta minima: € 50.925,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.300,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

### **LOTTO TRE**

> prezzo base: € 50.700,00;

> offerta minima: € 38.025,00;

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

#### **LOTTO QUATTRO**

> prezzo base: € 77.000,00;

> offerta minima: € 57.750,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.300,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

per tutti i Lotti posti in vendita:

> cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

> termine per la presentazione di offerte: 29/06/26 ore 12:00;

> data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 30/06/26 ore 9:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

> data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 30/06/26 ore 9:30;

> data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 2/07/26 ore 13:00;

> udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 3/07/26 alle ore 9:00;

> IBAN per deposito cauzione: IT84H0200830545000107345586 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G 34/2025 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);

> gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;

> portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

> referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

\*\*\*

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

## CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, recapito telefonico 338/8947609, email [avvmonicadefilippi@gmail.com](mailto:avvmonicadefilippi@gmail.com).

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

### 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 dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è 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 risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta,

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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.

Alliegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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

#### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero delle Giustizie: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

#### VERSAMENTO CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Esec. Imm.re R.G 34/2025 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT84H0200830545000107345586.

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" e l'indicazione del Lotto che si intende acquistare. 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

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

#### ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

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

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

#### MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](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 di gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 30/06/26 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 2/07/26 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 3/07/26 alle ore 9:00.**

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

#### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in un'unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G 34/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni e, nel ricorrerene dei presupposti, dell'Imposta sul valore aggiunto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

### MUTUO FONDIARIO

**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario:** nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore 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 ed 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 pagare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G 34/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o del fondo spese per il trasferimento del bene e/o, nel ricorrerene dei presupposti, dell'Imposta sul valore aggiunto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia alla sottoscritta, avv. Monica Defilippi, con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, tel. 338/8947609, email [avvmonicadefilippi@gmail.com](mailto:avvmonicadefilippi@gmail.com), fax 0124/061080; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere formulata esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, 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 ed al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'aggiudicazione.

#### PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

#### DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ivrea, 13/03/26

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato,

avv. Monica Defilippi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®