



**TRIBUNALE DI IVREA**

**AVVISO DI VENDITA**



*nell'esecuzione immobiliare n. 65/2024 R.G.E.*

***G.E. Dr. Augusto SALUSTRI***



Il sottoscritto Avv. Simone Pietro Buffo, Professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza di vendita del 28/02/2025;



**AVVISA CHE SI PROCEDERA' A VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**



**il giorno 10 MARZO 2026 alle ore 10.00**

**presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea**

**in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese 4**

**tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**



**dei seguenti beni immobili**



**per la quota intera di PIENA PROPRIETA' (1/1)**

**LOTTO UNICO**



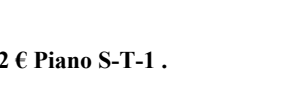
Fabbricato di civile abitazione ubicato ad Alpette (TO) Via Cadispay n. 2 libero su tre lati con terreno di pertinenza. L'unità immobiliare ha accesso diretto sulla strada principale ed è composta: al piano rialzato da un'ampia veranda (di circa 20 mq), un servizio igienico (di circa 2 mq), una cucina (di circa 12 mq), un disimpegno (di circa 4 mq), un ripostiglio (di circa 7 mq) e due camere da letto (entrambe di circa 11 mq); al piano primo con accesso esterno dal balcone (di circa 6 mq), una cucina (di circa 13 mq), un disimpegno (di circa 8 mq), una camera (di circa 11 mq), un bagno (di circa 4 mq) e un locale sottotetto al grezzo (di circa 44 mq); al piano seminterrato due cantine (la prima di circa 23 mq e la seconda di circa 21 mq) e un portico (di circa 18 mq). Completano la proprietà due autorimesse esterne al fabbricato principale (entrambe di circa 13 mq), con accesso diretto dal cortile interno oltre i terreni di pertinenza (di circa 1.187 mq) ed il fabbricato rurale attualmente in stato fatiscente, intercluso tra il fabbricato di proprietà e un altro fabbricato proprietà di terzi (di circa 44 mq).

**Bene n. 1 – Baita ubicata ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.**

**Catasto fabbricati (CF)**

**Foglio 8 Part. 185 Sub. 1 Categoria A4 Classe U Cons. 8,5 vani Sup. catastale 162,00 mq Rendita 166,82 € Piano S-T-1 .**

**Bene n. 2 – Fabbricato rurale ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.**



**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 556 Qualità Fabbricato rurale Superficie 110 mq R.D. 0 € R.A. 0 €.

**Bene n. 3** – Garage ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.

**Catasto fabbricati (CF)**

Foglio 8 Part. 600 Sub. 2 Categoria C6 Classe 2 Consistenza 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita 61,36 € Piano T.

**Bene n. 4** – Garage ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.

**Catasto fabbricati (CF)**

Foglio 8 Part. 600 Sub. 3 Categoria C6 Classe 2 Consistenza 12 mq Superficie catastale 15 mq Rendita 61,36 € Piano T.

**Bene n. 5** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 184 Qualità Prato Classe 2 Superficie 377 mq R.D. 0,49 € R.A. 0,58 €.

**Bene n. 6** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 186 Qualità Prato Classe 2 Superficie 130 mq R.D. 0,17 € R.A. 0,2 €.

**Bene n. 7** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 599 Qualità Prato Classe 2 Superficie 413 mq R.D. 0,53 € R.A. 0,64 €

**Bene n. 8** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 610 Qualità Prato Classe 2 Superficie 216 mq R.D. 0,28 € R.A. 0,33 €.

**Bene n. 9** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 612 Qualità Prato Classe 2 Superficie 24 mq R.D. 0,03 € R.A. 0,04 €

**Bene n. 10** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2.

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 614 Qualità Prato Classe 2 Superficie 7 mq R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €.

**Bene n. 11** – Terreno ubicato ad ALPETTE (TO) – Via Cadispay n. 2

**Catasto terreni (CT)**

Foglio 8 Part. 654 Qualità Prato Classe 2 Superficie 20 mq R.D. 0,03 R.A. 0,03.

\* \* \*

**PRECISAZIONI**

La via Cadispay è in atti e documenti catastali anche denominata “Cadispay” o “Cadispar”.

Quanto ai beni n. 3 e n. 4, nei documenti catastali si rinviene l'indirizzo "Frazione Nero n. 5", e, in precedenza, "Via Cadispaj n. 5"

#### CONSISTENZA

Si veda la perizia di stima, pagg. 27 ss.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si veda la perizia di stima, pagg. 50 ss.

#### COERENZE

Il compendio pignorato, comprensivo del fabbricato di civile abitazione, del fabbricato rurale, delle autorimesse e dei terreni circostanti, tutti contraddistinti in mappa del catasto terreni al foglio 8, confina a nord con le particelle 592, 562, 716 e 152, a sud con la strada comunale denominata Via Cadispaj, a ovest con le particelle 592, 598, 613, 611 e 588 e ad est con le particelle 713, 478 e 655 (cfr anche perizia di stima, all. 1 – estratto di mappa).

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio ricade nell'area "R3 (aree di edificazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di conservazione)" del P.R.G.C. approvato con delibera n. 8-24035 del 2.3.1988, tavola grafica n. 2, art. 15.3 N.T.A.. (cfr. perizia, pag. 88 ss.)

#### REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

L'Esperto rileva, con riguardo all'intero compendio:

*"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Confrontando quanto rilevato durante il sopralluogo e le pratiche edilizie fornite dal Comune di Alpette si determina che il compendio è conforme con i permessi edilizi" (v. perizia, pag. 89 ss.).

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

L'Esperto segnala (v. perizia pagg. 40 ss):

**Bene n. 1.** "Non sussiste corrispondenza catastale. Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato in loco, si evidenzia la mancanza della rappresentazione grafica della parte di immobile adibito a sottotetto posto al piano primo, avente accesso diretto interno dal locale disimpegno.

Il costo stimato per la giusta rappresentazione dell'immobile completo di sottotetto nella planimetria catastale è valutato in € 500,00 oltre IVA e Cassa previdenziale."

**Bene n. 2.** "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto

presente nell'atto di pignoramento.

Dall'esamina della visura storica catastale, la stessa risulta carente dell'indicazione della proprietà riguardante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il periodo dal 25/05/1996 al 25/09/2005.”

**Bene n. 3.** “Non sussiste corrispondenza catastale”.

**Bene n. 4.** “Non sussiste corrispondenza catastale”.

**Bene n. 5.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

**Bene n. 6.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

**Bene n. 7.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

Dall'esamina della visura storica catastale, la stessa risulta carente dell'indicazione della proprietà riguardante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il periodo dal 25/05/1996 al 25/09/2005.

**Bene n. 8.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

**Bene n. 9.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

Dall'esamina della visura storica catastale, la stessa risulta carente dell'indicazione della proprietà riguardante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il periodo dal 25/05/1996 al 25/09/2005.

**Bene n. 10.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

**Bene n. 11.** “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale...”.

#### STATO CONSERVATIVO

L'Esperto segnala che il bene n. 2 “risulta fatisciente e pertanto non agibile”.

#### SERVITU'

L'Esperto non ha rilevato l'esistenza di servitù iscritte gravanti sui beni pignorati.

Fa presente, quanto ai beni 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, che “... durante il sopralluogo si rileva la presenza di un cancello pedonale che conduce alla particella 598 dello stesso Foglio 8” (cfr. perizia, pag. 49 s.).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### CREDITORE FONDIARIO

Risulta l'intervento di creditore fondiario della parte debitrice esecutata.

#### ONERI DI CANCELLAZIONE

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie descritte in perizia.

#### CUSTODIA

**L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) Piemonte**, con sede in Torino, Strada Settimo 399/15 (tel 011 473.17.14 - fax 0114730562 e-mail info@ivgtorino.it o immobiliari@ifir.it, sito web [www.torino.astagiudiziaria.com](http://www.torino.astagiudiziaria.com)) che è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI

PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

#### RIMANDI

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, Geom. GIGLIO TOS Tiziana Maria, in data 27.08.2024. L'elaborato è reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it) , [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sugli altri siti internet indicati al paragrafo "pubblicità della vendita", dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

\* \* \*

#### NOTE IMPORTANTI SULLE VENDITE GIUDIZIARIE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione ed in forza del regolamento di condominio, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia-urbanistica l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 47 del 28.2.1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione in sanatoria o permesso in sanatoria o altra pratica edilizia prevista dalla legge nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti / sequestri.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessorie come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.



\* \* \*

- CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA -  
GESTORE DELLE VENDITA TELEMATICA

*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

REFERENTE INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

*Professionista Delegato*

**LOTTO UNICO): Prezzo base € 70.030,44 – Offerta minima € 52.522,83 – Aumenti in caso di gara € 1.300,00**

Cauzione	10% del prezzo offerto
IBAN del conto corrente bancario della procedura	IT 64 V 02008 30545 000107308542 c.c. intestato a “ES. IMM.RE R.G. 65/2024 TRIB DI IVREA” accesso presso UNICREDIT SpA Filiale Ivrea Corso Cavour 30
Causale per versamento cauzione	CAUZIONE ES. IMM. 65/2024 TRIB DI IVREA
Termine ultimo presentazione offerte	09 Marzo 2026 ore 12:30
Udienza apertura buste telematiche e deliberazione sulle offerte	10 Marzo 2026 ore 10:00 mediante collegamento sulla piattaforma <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a> presso il Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Ivrea
Inizio eventuale gara in caso di plurime offerte	10 Marzo 2026 ore 10 ss. al termine dell’apertura delle buste telematiche e della verifica di ammissibilità delle offerte
Fine eventuale gara	12 Marzo 2026 ore 13:00 (salvo autostensione della gara)
Determinazione finale sulla gara e aggiudicazione	13 Marzo 2026 ore 10:00 con deposito del verbale sul fascicolo telematico della procedura

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, trasmetterà gli atti al Giudice per le determinazioni di competenza.

\* \* \*

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. Simone Pietro Buffo (telefono 012548166).

**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**

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

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa

di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica 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 della procedura [per gli estremi e l'IBAN v. sopra "CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA"].

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.

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

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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

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

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

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione

all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

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

**La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 10 MARZO 2026 alle ore 10:00 e seguenti (ultimata l'apertura delle buste) e terminerà il giorno 12 MARZO 2026 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 13 MARZO 2026 ore 10:00.**

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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"ES. IMM. 65/2024 TRIBUNALE DI IVREA"** consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza

dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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.

#### **ANTIRICICLAGGIO**

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).

**Si avverte che, ai sensi del novellato art. 587 co 1 c.p.c., nel caso di omesso deposito della dichiarazione antiriciclaggio entro il termine fissato per il saldo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..**

Il professionista delegato non depositerà al G.E. la minuta del decreto di trasferimento e provvederà 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 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 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 a **"ES. IMM. 65/2024 TRIBUNALE DI IVREA"** consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Simone Pietro Buffo con studio in Ivrea, C.so M.d'Azeglio n. 29, telefono 012548166. 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](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.

\* \* \*

**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, 16.12.2025

Il professionista delegato  
Avv. Simone Pietro Buffo