

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 81/2024, il professionista avvocato Alessandra Lippi, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo con ordinanza di delega in data 17.01.2025,

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

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Barbania (TO) - Via Tommaso Ferreri n.21.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Fabbricato residenziale abitativo, da terra a tetto, entrostante ad area pertinenziale, composto da un'unità immobiliare abitativa dislocata su tre livelli fuori terra. Il fabbricato è dotato di un accesso carraio in comunione con altre proprietà, collegato alla via Tommaso Ferreri, con transito su altre proprietà. L'appartamento, catastalmente è composto a piano terreno da portico, cantina/deposito, locale cantina e due camere; a piano primo accessibile da scala esterna, cucina, soggiorno, camera, bagno, sottotetto a nudo tetto e terrazzo; a piano secondo accessibile dal terrazzo con scala a pioli, sottotetto a nudo tetto. Cortile pertinenziale, soggetto a transito a favore di terzi. L'immobile è ubicato nel concentrico del Comune di Barbania, con destinazione prettamente residenziale; sono presenti parcheggi pubblici, locali destinati a bar-ristoranti, agriturismo, una Agenzia Banca ed un ufficio postale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

#### DATI CATASTALI Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi		Part.	Sub.	Catego- ria	Dati di classamento		Superfi- cie cata- stale	Rendita	Piano
Foglio					Classe	Consi- stenza			
17		148	3	A4	2	7,5	203 mq	185,92 €	T-1-2

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presentata a mezzo PEC al Comune di Barbania, in data 08/11/2024, il sottoscritto in data 28/11/2024 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'inesistenza di titoli edilizi inerenti la costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione. Nel corso degli accertamenti, è stata rinvenuta l'autorizzazione n°38/82 del 25/11/1982, per il rifacimento intonaco, a nome della Signora XXXXXXXX.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti presso l'Ufficio Territorio di Torino, dell'Agenzia delle Entrate si sono riscontrate alcune difformità così consistenti: - a piano terreno nuovo bagno ricavato nel locale cantina; - a piano terreno nuova porta di passata tra il locale cantina e il vano camera, attualmente utilizzati come cucinino e soggiorno; - a piano terreno nuovo locale C.T. ricavato nella cantina/deposito; - a piano primo vano camera in luogo del soggiorno; - a piano primo nel solaio tra il locale cantina/deposito e sottotetto, realizzazione di foro, presumibilmente per un collegamento interno.

Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate con la presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria, nella quale verranno regolarizzati: -la destinazione dei locali interni; -l'aumento di Superficie Utile Lorda, con la trasformazione del locale cantina di piano terreno in locali accessori/abitativi (nuovo bagno e cucinino); -le nuove aperture interne, nel muro di spina e nel

solaio. La pratica edilizia sarà corredata da pratica strutturale in sanatoria con la presentazione di contestuale denuncia tardiva del c.a. e relativo collaudo. Il costo stimato è di €. 2.000,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali inerenti il progetto architettonico; di €. 1.500,00 oltre oneri di legge per le prestazioni professionali inerenti la denuncia tardiva del c.a. e relativo collaudo. Diritti di segreteria, oblazione e oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, stimati in euro 3.000,00. In alternativa alla regolarizzazione suddetta, si può prevedere il ripristino dei luoghi, stimato in €. 6.500,00 oltre oneri di legge. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. A seguito di verifica presso il Sistema SIPEE in data 16/12/2024, è stata constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00, oltre oneri di legge e diritti. 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..

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

#### art. 23 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambiti di antica formazione (individuati come zone A ex art. 2 del D.M. 1444/1968) interposti tra il centro storico e le aree di recente formazione, prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare. FINALITÀ DEL PRG Recupero e riuso del patrimonio edilizio, con adeguamenti igienico funzionali ed ampliamento delle strutture esistenti fino alla concorrenza della densità di zona; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e riqualificazione formale dell'ambito urbanistico. Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione. DESCRIZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6 • residenziale (r1, r4) • commerciale (c1 secondo le compatibilità insediative definite dai "criteri commerciali") • turistico-ricettiva (t1, t2, t3) • direzionale (d) • socio assistenziale (h1) • servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15 con intervento diretto • manutenzione ordinaria e straordinaria • restauro e risanamento conservativo • ristrutturazione edilizia di tipo A e BL • ristrutturazione di tipo B • ampliamento igienico-funzionale • integrazione pertinenziale • demolizione senza ricostruzione • recupero abitativo di rustici • cambio di destinazione d'uso • sostituzione edilizia di edifici minori con permesso convenzionato • cambio di destinazione d'uso • demolizione con ricostruzione vincolata • sostituzione edilizia INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7 • If = 1,0 mc/ mq (applicabile come It in interventi convenzionati)

• Rc = 50% • H = m 10,50 STANDARD URBANISTICI con intervento diretto Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici. con permesso convenzionato Qualora l'intervento edilizio incrementi il numero delle unità abitative esistenti, è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 30 o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada; in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione è ammessa solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico già esistente e localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale in previsione, agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse. In caso contrario la destinazione commerciale non è consentita. PRESCRIZIONI PARTICOLARI \_ sostenibilità ambientale degli interventi Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni del titolo III delle presenti NdA \_ viabilità In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti. \_ edifici costituenti matrici architettoniche e

compositive Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi sono limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo BL (come definita e normata all'art. 15, c. 3.6) e devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex art. 49, c. 15, L.R. 56/77), è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni urbane; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto. \_ interventi di ristrutturazione urbanistica Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 1,0 mc/mq e il rapporto di copertura del 50%. \_ completamenti e adeguamenti infrastrutturali L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

\_ attività agricole preesistenti È consentita la permanenza degli usi rurali e delle attività agricole produttive eventualmente in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fino



alla loro cessazione; sugli edifici relativi, per la prosecuzione dell'attività, sono ammessi tutti gli interventi stabiliti dal presente articolo ad eccezione di quelli di sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione vincolata. In ogni caso gli interventi edilizi devono essere finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali dell'edificio e del contesto, nonché di quelle di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti. In caso di intervento eccedente la ristrutturazione edilizia devono essere sempre verificati i requisiti minimi in materia di distanza tra fabbricati a diversa destinazione, con particolare riferimento a quelle tra abitazioni ed edifici destinati alla produzione agricola (laboratori, depositi di macchine e materiali agricoli, ricoveri di animali, ecc.). Non è ammesso l'avvio di nuove attività agricole produttive. \_ fronti edilizi traslabili con grossatura di manica Nei fabbricati di impianto planimetrico lineare dotati di sufficiente spazio pertinenziale libero, fatto salvo il rispetto di tutte le norme in materia di distanze tra fabbricati e dai confini, è ammesso con intervento di ristrutturazione B l'allargamento della manica edilizia, senza superare la larghezza massima totale di m 10,00 e un ampliamento del 50% della Sul esistente. Tale grossatura di manica deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. L'intervento deve inoltre garantire la conservazione di eventuali elementi architettonici di pregio rilevabili sull'edificio (affreschi, meridiane, elementi compositivi caratterizzanti e riconducibili a quelli catalogati all'elaborato B.2 di PRGC). Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originali dell'edificio, provvedendo tuttavia alla eliminazione di eventuali elementi impropri e deturpanti. \_ prescrizioni idraulico-geologiche Con riferimento alla compatibilità idraulico-geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Nda.

#### FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie indicate nella certificazione Notarile, effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 in data 12/09/2024 ed aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

☐ Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Ipotecario Iscritto a Torino 2 il 23/03/2006 Reg. gen. 14979 - Reg. part. 3269 Quota: 1/1 Importo: € 192.000,00 A favore di XXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXX Formalità a carico dell'acquirente Capitale: € 96.000,00 Rogante: XXXXXXXXXX Data: 01/03/2006 N° repertorio: 13897 N° raccolta: 5827

Trascrizioni

☐ Verbale di Pignoramento Trascritto a Torino 2 il 04/06/2024 Reg. gen. 23389 - Reg. part. 17772 Quota: 1/1 A favore di XXXXXXXXXX Contro XXXXXXXXXX Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Alla data odierna, il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità sono i seguenti: - € 294,00 per il pignoramento - € 35,00 per tassa ipotecaria (e per ipoteca volontaria) - € 59,00 bolli - 0,50 sul valore di ogni titolo, a detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma Ministeriale "Nota", la predisposizione dei modelli F23 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. A seguito di verifica presso il Sistema SIPEE in data 16/12/2024, è stata constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00, oltre oneri di legge e diritti.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta libero. L'accesso ai beni è avvenuto con accesso forzoso e gli stessi sono risultati liberi da persone e non abitati.

Gli immobili verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di

ooOoo

### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 35.718,75=( Euro trentacinquemilasettecentodiciotto/75)
- 2) Offerta minima: Euro 26.789,06=( Euro ventisemilasettecentoottantanove/06)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 (Euro millecinquecento/00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 12.01.2026 ore 13,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 13.01.2026 ore 09,30
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT10V0326830540052332946330;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 15.01.2026 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 16.01.2026 ore 09,30

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. Alessandra Lippi (telefono 3492851664 – mail: [lippi\\_alessandra@libero.it](mailto:lippi_alessandra@libero.it)).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il



presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

**Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

## **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](mailto: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.

**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 alla procedura, presso Banca Sella Filiale di Ivrea C.so Vercelli, le cui coordinate IBAN sono: IT10V0326830540052332946330. 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, 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 13.01.2026 alle ore 09,30 e terminerà il giorno 15.01.2026 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 autoestensione), 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 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 16.01.2026 ore 09,30.**

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

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

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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 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.

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.

**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 IVG PIEMONTE, telefono 011 485338. 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 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 e al 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'avvenuta aggiudicazione.

## **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.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.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 consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 30.10.2025

Il professionista delegato  
avvocato Alessandra Lippi