

Avv. **MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

## TRIBUNALE DI IVREA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 49/20+112/23+158/24, il professionista, avv. Monica Defilippi, delegata dal G.E., dott. Augusto Salustri, con ordinanza di vendita del 28/02/25

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

per il giorno **21 gennaio 2026 alle ore 11:00 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)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

#### LOTTO UNICO

piena proprietà di edificio di civile abitazione disposto a cortina con altro edificio verso sud-ovest, oltre a tettoia aperta isolata, magazzino e terreno cortilizio, siti in Pertusio (TO), via Case Ricca n. 4.

L'edificio è elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile raggiungibile solo da botola, non rappresentata nelle schede catastali, la tettoia aperta è a nudo tetto così come il magazzino.

Il compendio immobiliare posto in vendita è costituito come segue:

> edificio di civile abitazione composto al piano terreno da: sgombero (con annesso servizio igienico e destinazione non indicata nella scheda catastale), tavernetta, cantina e vano scala, avente una superficie lorda di circa mq 69,60, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,41 per la tavernetta ed il locale di sgombero e ml. 1,82 per la cantina ed al piano primo da tre camere, cucina e servizio igienico, avente una superficie lorda di circa mq 84,58, due balconi, aventi una superficie lorda di circa mq 16,90, vano scala e disimpegno, avente una superficie lorda di circa mq 11,10. L'accesso al bene è garantito percorrendo il terreno cortilizio (Foglio 9, particella 95, sub 3), attraverso un portoncino di ingresso ed una porta attinente il locale tavernetta posto al piano terreno;

> tettoia aperta isolata composta al piano terreno da due locali destinati a tettoia, aventi una superficie lorda catastale dichiarata in visura di circa mq 68,00, con un'altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

> magazzino isolato composto al piano terreno da tre depositi aventi una superficie lorda catastale dichiarata in visura di circa mq 30 ed un'altezza media dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,50;

> area cortilizia denominata nell'elaborato planimetrico come bene comune non censibile; su detto bene insistono bassi fabbricati dichiarati con missiva del Responsabile del Servizio Tecnico del 3/02/22 prot. 221, precari e privi di autorizzazione edilizia.

L'accesso al bene è garantito dalla visibile strada insistente sulla particella n. 78.

#### DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pertusio (TO), come segue:

> Foglio 9, particella 95, sub 1 graffata con le particelle 103, sub 2 e 103 sub 3, cat. A/2, classe 1, 7,5 vani, superficie catastale totale 152 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq, via Case Ricca n. 4, Piano T-1, rendita € 600,38;

> Foglio 9, particella 95, sub 2, cat. C/7, classe U, consistenza 56 mq, superficie catastale 68 mq, via Case Ricca n. 4, Piano T, rendita € 25,74;

> Foglio 9, particella 95, sub 4, cat. C/2, classe U, consistenza 30 mq, superficie catastale 39 mq, via Case Ricca n. 5, piano T, rendita € 54,23;

> Foglio 9, particella 95, sub 3, ente comune.

#### COERENZE

L'edificio di civile abitazione confina con Foglio 9, particelle 95 sub 3, 103 sub 1, 103 sub 4.

La tettoia aperta isolata confina con area cortilizia Foglio 9, particella 95 sub 3.

Il magazzino isolato confina con area cortilizia Foglio 9, particella 95 sub 3.

L'area cortilizia confina con Foglio 9, particelle nn. 78, 105, 1415, 103 e 101.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Pertusio (TO), il perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Richiesta per sistemazione di fabbricato (tettoia) del 3/06/80 prot. n. 326. Concessione edilizia n. 24/80 del 5/06/80; il perito precisa che l'Ufficio Tecnico non ha esposto alcuna planimetria e che dalla dichiarazione del comune si deduce che le planimetrie non sono disponibili;

> sanatoria edilizia dell'1/04/97, per trasformazione urbanistica ed edilizia attinente al Condonio Edilizio '85;

> richiesta di concessione per la formazione di recinzione e ricostruzione tettoie esistenti del 18/02/86 prot. 149. Concessione n. 3/86 del 20/06/86;

> DIA per installazione di un deposito di gpl interrato verticale del settembre 2004 prot. 2586.

Il CTU precisa che, non essendo agli atti del Comune le tavole progettuali degli ultimi interventi sul fabbricato principale, non ha potuto appurare con rituale confronto se sussistano delle difformità o irregolarità edilizie e, conseguentemente, ha provveduto ad eseguire un abbattimento forfetario pari al 15% sul valore di stima dei beni oggetto di vendita.

Il perito rileva che, comparando lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia, risultano alcune piccole irregolarità edilizie:

- > relative alle due esistenti spallette laterali di chiusura delle aperture frontali;
- > mancanza del piccolo locale interno con annessa porta, esistente in situ e non rappresentato nella tavola di progetto;
- > difformità nel manto di copertura in lamiera rispetto al manto rappresentato nel prospetto grafico;
- > nel posizionamento degli esistenti cancelli carraio e pedonale;
- > nel corretto posizionamento della tettoia rispetto al ciglio strada;
- > differenza di altezza dell'attuale tettoia rispetto a quella indicata nel progetto grafico.

Il CTU, in merito a quanto sopra evidenziato, rileva la necessità di redigere una SCIA in sanatoria e quantifica i costi in circa € 13.000,00.

Il perito evidenzia la mancanza di agibilità o abitabilità relativi ai beni posti in vendita e delle certificazioni degli impianti esistenti.

Il CTU evidenzia che il magazzino isolato risulta dalla missiva dichiarativa del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio (prot. n. 221 del 3/02/22) costruito in epoca successiva a quella delle pratiche edilizie e quindi edificato "...in assenza di titolo abilitativo e non corrispondenti alle vigenti normative in materia edilizia, urbanistica e verosimilmente, igienico sanitarie".

Il perito rileva la necessità di procedere con la demolizione dello stesso ovvero ad una eventuale sanatoria (previa la verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente redazione di progetto edilizio in sanatoria) e quantifica i costi in circa € 9.000,00.

Il CTU rileva che sull'area cortilizia sono presenti, oltre le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 95 sub 1 graffata con i sub 2 e 3 del mappale 103,

Foglio 9, particella 95, subb 2 e 4, ulteriori fabbricati in merito ai quali l'Ufficio Tecnico del Comune di Pertusio comunicava la pendenza di un procedimento di accertamento edilizio. Il perito rileva la necessità di provvedere alla demolizione della baracca in lamiera e dei manufatti pertinenziali di carattere precario ovvero, previa verifica presso il competente ufficio, di procedere, se possibile, con la sanatoria edilizia e quantifica i costi in circa € 10.000,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 15, 16 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26. In merito al fabbricato di civile abitazione, il CTU rileva che dalla disamina della scheda catastale con lo stato dei luoghi, risulta assente la finestra posta al piano terreno nel locale tavernetta, la porticina verso ovest e l'indicazione della destinazione a servizio igienico della piccola superficie annessa al locale di sgombero al piano terreno. Il perito evidenzia la necessità di procedere con la rettifica della scheda catastale e quantifica i costi in circa € 900,00. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 12.

In merito alla tettoia aperta, il perito evidenzia che sussistono delle piccole difformità di rappresentazione dello stato dei luoghi rispetto a quanto disegnato nella scheda catastale e precisamente: una finestra non presente in situ ma rappresentata nella scheda catastale, una porta presente in situ sulla parete centrale di separazione dei due locali ad uso tettoie ma non disegnata sulla scheda catastale, realizzazione in situ di due tramezze con porta di accesso costituente un nuovo locale, non rappresentato nella scheda catastale e le destinazioni dei due locali nominati tettoia e tettoia nella scheda catastale non rispettano quanto indicato nella pratica edilizia ossia Autorimessa/deposito attrezzi e legnaia.

Il perito rileva la necessità di procedere con la rettifica della scheda catastale e quantifica i costi in circa € 900,00. Sul punto si richiama la perizia a pagina 13.

In merito al magazzino, il perito rileva che detto immobile non risulta correttamente intestato nella visura catastale. Sul punto si richiama la perizia a pagina 14.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### FORMALITA', VINCOLI E ONERI

La debitrice esecutata e la sua dante causa, con atto pubblico per costituzione di servitù di veduta a rogito Notaio Vittorio Massè del 29/09/81, repertorio 38.177, registrato in data 2/10/81 al n. 1845 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea (TO) il 9/10/81 ai nn. 6785/6091, consentivano al confinante “il diritto di aprire nel muro verso

*giorno del fabbricato di sua proprietà sito in Pertusio, regione Case Ricca, distinto a Catasto Terreni al Foglio 9 con il numero 105, verso il fondo ed il fabbricato di proprietà di esse concedenti, distinto a Catasto Terreni di Pertusio al Foglio 9 con il numero 95, sei vedute dirette, tre al piano terreno e tre al piano primo, delle dimensioni che riterrà opportune". Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 8 e 9.*

Il perito evidenzia che l'edificio di civile abitazione presenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni e caldaia alimentata a gas metano proveniente da bombolone posizionato su altra proprietà (Foglio 9, particella 101). Sul punto il CTU richiama una scrittura privata sottoscritta in data 24/05/21 dalla debitrice eseguita e dal vicino confinante, che non risulta trascritta nè registrata. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 5, 6, 7 e 12.

#### 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

I beni oggetto di vendita sono occupati dalla debitrice eseguita.

Si segnala che l'aggiudicatario ha la facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto e non oltre la data del versamento del saldo prezzo, la liberazione dell'immobile oggetto della presente procedura a cura del custode e spese a carico della procedura. In difetto, dovrà provvedere a tale incombente a proprio spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c

\*\*\*

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



**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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:

- > prezzo base: € 70.000,00;
- > offerta minima: € 52.500,00;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00. 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;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 20/01/26 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: 21/01/26 ore 11:00, 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: 21/01/26 ore 11:00;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 23/01/26 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 26/01/26 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT08P0200830545000107320079 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Es. Imm.re R.G 49/2020+112/2023+158/2024 Trib Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica: 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.

## 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.

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 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 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).

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 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 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

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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 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 della Giustizia: [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



**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 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 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 "Es. Imm.re R.G 49/2020+112/2023+158/2024 Trib Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT08P0200830545000107320079.

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 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 21/01/26 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 23/01/26 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 (cosidetto periodo di autoestensione), entro un

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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.

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 26/01/26 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 di ogni anno).

#### 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 "Es. Imm.re R.G 49/2020+112/2023+158/2024 Trib 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, verrà dichiarata la decadenza

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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

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.

**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

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 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 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 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 "Es. Imm.re R.G 49/2020+112/2023+158/2024 Trib 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, 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Torino, Strada Settimo, 399/15 - Tel. 011/48.28.22 – mail: [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it); gli



**Avv. MONICA DEFILIPPI**

Via XXV Luglio n. 64

10090 San Giusto C.se (TO)

Tel. 338/8947609

interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

#### PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso 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.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso 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, omesso 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.

Ivrea, 4/11/25

Il Professionista Delegato,  
avv. Monica Defilippi