



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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 179/2024, il professionista Avvocato Eden Veronese, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 21 marzo 2025,

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

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:**

**Bene n. 1 - nel Comune di ROCCA CANAVESE (TO), Borgata Sant'Antonio Piana n. 31**, trattasi di fabbricato abitativo, ubicato in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese. Il bene in oggetto, entrostante al foglio 20 particella 643 (ente urbano di mq. 239) è elevato a tre piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da area esclusiva, w.c. esterno, bagno, due camere ed ingresso con vano scala di collegamento con il piano primo composto da cucina, soggiorno, camera, piccolo ripostiglio, due balconi e piccola centrale termica esterna. Risulta inoltre presente sottotetto (non abitabile) e non accessibile in quanto il balcone in legno il quale consente l'accesso (con scala a pioli) risulta in cattivo stato manutentivo.

Confini: il bene in oggetto confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con aderenza altre u.i.u., ad est con aderenze altra u.i.u.

Catastalmente la particella 643 del foglio 20 confina da nord in senso anti-orario con le particelle 775, 770, 644, 731, 519, 181, 182 e 521 dello stesso foglio di mappa catastale.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rocca

Canavese (TO) come segue:

-Foglio 20, mapp. 643 subalterno 101 borgata Sant'Antonio Piana n. 31, piani T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 7, superficie catastale mq. 186, R.C. Euro 271,14

**Bene n. 2 - nel Comune di ROCCA CANAVESE (TO), Borgata Sant'Antonio Piana n. 30**, trattasi di unità immobiliare ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Rocca Canavese. Il bene in oggetto, entrostante al foglio 20 particella 521 (ente urbano di mq. 152) è elevato a due piani fuori terra, ed è composto a piano terreno da locale cantina con adiacente tettoia ed a piano primo locale deposito. Internamente il piano terreno ed il piano primo sono collegati mediante scala a pioli.

Confini: il bene in oggetto confina su tutti i lati con aderenza altra u.i.u.

Catastalmente la particella 521 del foglio 20 confina da nord in senso anti-orario con le particelle 643, 182, 598, 186, 776 e 775 dello stesso foglio di mappa catastale.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rocca Canavese (TO) come segue:

-Foglio 20, mapp. 521 subalterno 1, borgata Sant'Antonio Piana n. 30, piani T-1, cat. C/2, cl. 1, mq. 89, superficie catastale mq. 81, R.C. Euro 156,28

§ § § § §

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

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

---

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Fabio Sgrò in data 08 febbraio 2025), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

#### **“Corrispondenza catastale:**

*Bene n.1: Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:*

- Errata indicazione altezza;*
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e piano primo ed inclinazioni murature;*
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "w.c." a piano primo, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una piccola centrale termica;*
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "camera" a piano primo, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una cucina, oltre al vano adiacente, denominato in planimetria catastale "camera" il quale risulta in loco soggiorno;*
- Diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "cucina" a piano terreno, in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una camera;*
- Assenza rappresentazione grafica sottotetto non abitabile.*

*Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge, oltre alla redazione di pratica Pregeo per correzione estratto di mappa catastale, il tutto per un costo stimato in € 1.000,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.*

*Bene n.2: Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto:*

- Errata indicazione altezza;*
- Diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla posizione di serramenti interni ed esterni, errata rappresentazione grafica scala di collegamento tra il piano terra e piano primo ed inclinazioni/ spessori murature.*

*Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo stimato in € 600,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.*

**Parti comuni:**

*Bene n.1: Trattasi di fabbricato adiacente su due lati ad altre unità immobiliari, pertanto si richiama quanto previsto dagli atti di provenienza e dal Codice Civile.*

*Bene n.2: Trattasi di fabbricato adiacente su due lati ad altre unità immobiliari, pertanto si richiama quanto previsto dagli atti di provenienza e dal Codice Civile.*

*Risulta inoltre presente l'elaborato planimetrico della particella 521 del Foglio 20, il quale rappresenta il sub. 2 (altra u.i.u.) ed il sub. 3 (cortile) il quale dall'elenco subalterni risulterebbe Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i subalterni della particella 521.*

**SERVITU' ED ALTRI GRAVAMI:**

*Bene n.1: Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.*

*E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.*

*Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.*

*Bene n.2: Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente*

---

si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Bene n.1: L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Rocca Canavese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 27/11/2024 mediante PEC indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che è stata reperita n. 1 pratica edilizia.

Tale pratica risulta essere una Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n°15/89 del 15/07/1989.

Si specifica che nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, viene indicata la presenza di autorizzazione del 17/05/2000 per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato abitativo alla fognatura comunale (autorizzazione non fornita dal Comune di Rocca Canavese).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Non sono presenti elementi che permettono allo scrivente di ricostruire lo stato legittimo del bene in oggetto, pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarizzazione delle difformità riscontrate e

---

neanche sulle procedure da mettersi in atto. Non è possibile esprimersi dunque sulla regolarità edilizia del bene in oggetto.

L'unica pratica edilizia fornita dal Comune di Rocca Canavese riguarda la posa di un nuovo cancello, il quale non rappresenta graficamente il bene in oggetto.

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica (oneri professionali) è pari ad € 8.000,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, oltre alla data di costruzione del bene in oggetto, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria (oneri professionali) computati in € 8.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale

---

della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

In seguito a ricerca presso il portale della Regione Piemonte è emersa la presenza dell'attestato di prestazione energetica n°2015 100832 0004.

Bene n.2: L'immobile non risulta agibile.

In seguito alla richiesta inviata all'ufficio tecnico del Comune di Rocca Canavese, chiedendo copia di tutte le autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento compresi di elaborati grafici, agibilità, regolarità pagamento oneri edilizi in caso di progettazione approvata, l'ufficio in data 27/11/2024 mediante PEC indicava al sottoscritto Geom. Fabio SGRO che è stata reperita n. 1 pratica edilizia.

Tale pratica risulta essere una Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n°15/89 del 15/07/1989.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono presenti elementi che permettono allo scrivente di ricostruire lo stato legittimo del bene in oggetto, pertanto non è possibile esprimersi sulla regolarizzazione delle difformità riscontrate e neanche sulle procedure da mettersi in atto. Non è possibile esprimersi dunque sulla regolarità edilizia del bene in oggetto.

L'unica pratica edilizia fornita dal Comune di Rocca Canavese riguarda la posa di un nuovo cancello, il quale non rappresenta graficamente il bene in oggetto.

Visionando la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento, emergono diverse difformità tra lo stato di fatto e quanto presente in planimetria, il tutto meglio descritto nel paragrafo di riferimento (dati catastali).

Si presuppone quindi che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

---

---

*Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica (oneri professionali) è pari ad € 2.500,00, comprensiva di oneri di legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.).*

*Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, oltre alla data di costruzione del bene in oggetto, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.*

*Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria (oneri professionali) computati in € 2.500,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale della perizia) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.*

*Si specifica che per la destinazione catastale del bene in oggetto non risulta necessario redigere l'attestato di prestazione energetica”.*

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

---

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata con il suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura

ooOoo

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 27.759,38= (Euro ventisettemilasettecentocinquantanove/38);
- 2) Offerta minima: Euro 20.819,54= (Euro ventimilaottocentodiciannove/54);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.300,00= (Euro milletrecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 08 giugno 2026 alle ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 09 giugno 2026 alle ore 09,00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT71H0200822310000107310885;
- 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: 11 giugno 2026 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 12 giugno 2026 alle ore 9,00.

ooOoo

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

---

ooOoo

**CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Eden Veronese (telefono 015406057; eden.veronese@veroneselaw.com).

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

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

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

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

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

**Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o

---

certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 "ESEC. IMMOB. N. 179/2024 TRIB. DI IVREA AVV. EDEN VERONESE", presso Unicredit Spa, le cui coordinate IBAN sono: IT71H0200822310000107310885. 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 09 giugno 2026 alle ore 09,15 e terminerà il giorno 11 giugno 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 (e quindi per un totale di TRE ORE).

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari

---

quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 12 giugno 2026 alle ore 9,00.

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

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

Il residuo prezzo dev'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.

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) con espresso avvertimento che in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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. 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 all'Avv. Eden Veronese, telefono 015406057/3206169181, mail: [eden.veronese@veroneselaw.com](mailto:eden.veronese@veroneselaw.com). 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 tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);
  - 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, lì 03 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eden Veronese

---