

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 149/24 il professionista avv. Elisa Solive delegato dal G.E., dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di vendita del 28/03/25

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **28 luglio 2026 alle ore 10:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato civile, garage, unità immobiliare urbana e magazzino siti in Borgomasino (TO), via Arduino n. 9.

I beni posti in vendita sono ubicati in zona centrale rispetto il concentrico del Comune di Borgomasino (TO), principalmente caratterizzata dalla presenza di fabbricati civili.

L'unità immobiliare (bene 1 di perizia) oggetto di vendita risulta entrostante a fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra ed è composta al piano terreno da cucina, camera (di cui una parte dovrebbe essere destinata ad ingresso), ripostiglio con solo accesso dal cortile interno, portico e bagno esterno; l'attuale ripostiglio risulta utilizzato come camera (utilizzo non consentito in quanto privo dei requisiti necessari).

L'unità immobiliare (bene 2 di perizia) oggetto di vendita risulta entrostante a fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra ed è composta al piano primo da sala, tre camere, corridoio, bagno, due balconi e terrazzo ed al piano secondo da sottotetto non abitabile, accessibile mediante scala a pioli, con piccolo balcone; il perito rileva inoltre la presenza di sotto-scala al piano terreno.

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa (bene 3 di perizia) è composta al piano terreno da un unico locale apparentemente utilizzato come deposito ed al piano primo da terrazzo, raggiungibile mediante scala esterna identificata a catasto al Foglio 29 particella 313 subalterno 3 (bene comune non censibile).

L'unità immobiliare urbana (bene 4 di perizia) è composta al piano terreno da locale denominato cucina e ripostiglio; il perito evidenzia che le condizioni manutentive, di

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

conservazione e dimensionali del bene non lo rendono abitabile ed utilizzabile come fabbricato abitativo seppur così censito catastalmente.

L'unità immobiliare a destinazione magazzino (bene 5 di perizia) è composta al piano terreno da un unico locale magazzino ed al piano primo da due locali sgombero; l'accesso al piano primo avviene mediante scala a pioli.

Il bene immobile è dotato di un piccolo balcone triangolare che collega i due locali di sgombero al piano primo che risulta in pessimo stato di conservazione.

L'accesso ai beni oggetto di vendita avviene dalla via pubblica, via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29 (di proprietà terzi) e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29.

Il bene 1 di perizia è dotato di un secondo accesso da Vicolo Plana.

#### DATI CATASTALI

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

Foglio 29, particella 313, sub 1, cat. A/4, classe 2, 3 vani, 76 mq, Piano T, rendita € 105,36;

Foglio 29, particella 313, sub 2, cat. A/4, classe 2, 6 vani, 114 mq, Piani T-1-2, rendita € 210,71;

Foglio 29, particella 316, sub 2, cat. C/6, classe 2, 25 mq, sup. cat. 31 mq, Piani T-1, rendita € 98,13;

Foglio 29, particella 316, sub 3, cat. A/4, classe 1, 1,5 vani, 35 mq, Piano T, rendita € 44,93;

Foglio 29, particella 316, sub 4, cat. C/2, classe U, 73 mq, sup. cat. 72 mq, Piani T-1, rendita € 113,10.

#### COERENZE

L'unità immobiliare (bene 1 di perizia) confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con affaccio su corte, a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con affaccio su Vicolo Plana ed altra u.i.u.

L'unità immobiliare (bene 2 di perizia) confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con affaccio su corte, a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con affaccio su Vicolo Plana ed altra u.i.u.

Il garage (bene 3 di perizia) confina a nord con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad ovest aderenza con altra u.i.u., a sud con aderenza altra u.i.u., ad est con aderenza altra u.i.u. (Foglio 29 particella 313).

L'unità immobiliare urbana (bene 4 di perizia) confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad est con aderenza altra u.i.u.

Il magazzino (bene 5 di perizia) confina a nord con aderenza altra u.i.u., ad ovest con aderenza altra u.i.u., a sud con affaccio su corte (B.C.N.C.), ad est con aderenza altra u.i.u.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Borgomasino (TO), il perito rileva che l'immobile non risulta agibile e che non risultano pratiche edilizie.

In merito al bene 1 di perizia, il CTU precisa che, non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Borgomasino dove si può evincere la data di costruzione e relativa dimostrazione grafica, non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene (stato legittimo).

Il perito, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:

- > 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 l'unità immobiliare sita al piano primo, diversa distribuzione interna, in quanto risulterebbe essere stato demolito un tramezzo interno;
- > diversa destinazione d'uso del locale denominato in planimetria catastale "ripostiglio", in quanto durante il sopralluogo è emersa la presenza di una camera (utilizzo non consentito).
- > risulta inoltre rimosso il locale denominato in planimetria catastale "ingresso" in quanto accorpato direttamente alla camera.

Il perito precisa, inoltre, che nell'elaborato planimetrico viene indicato il subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (corte – scala) e che tale subalterno risulta assente nell'elenco subalterni.

Il CTU rileva che vi è la necessità di provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa e quantifica i costi in circa € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

Il perito evidenzia che le difformità catastali possano inoltre essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Il CTU rileva che 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 e quantifica i costi in circa € 3.000,00, comprensiva di oneri di legge, esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.) ed evidenzia che potrebbe essere necessario il ripristino del tramezzo tra il locale ingresso e camera (come indicato in planimetria catastale).

Sul punto si richiama la perizia a pagine 18, 19, 4 e 45.

In merito al bene 2 di perizia, il perito evidenzia di non aver potuto esprimere un parere sulla regolarità edilizia (stato legittimo) dei beni oggetto di vendita stante l'assenza di pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico di Borgomasino (TO).

Il perito, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:

> errata indicazione altezze;

> 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 il piano primo, diversa distribuzione interna, in quanto risulterebbe essere stato demolito un tramezzo interno, diversa rappresentazione grafica balconi e terrazzo.

Il CTU specifica che nell'elaborato planimetrico viene indicato il subalterno 3 come Bene Comune Non Censibile (corte – scala), che risulta assente nell'elenco subalterni.

Il perito evidenzia la necessità di provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa e quantifica i costi in circa € 700,00, comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

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

Il perito rileva che 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 e quantifica i costi in circa € 3.500,00, comprensivi di oneri di legge ed esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.

Il CTU evidenzia, inoltre, che dovrà essere adibito a cucina il vano descritto come “camera” nel paragrafo “descrizione” della perizia e nella planimetria catastale cucina e tinello.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 19, 45 e 46.

In merito al bene 3 di perizia, il perito evidenzia di non aver potuto esprimere un parere sulla regolarità edilizia (stato legittimo) dei beni oggetto di vendita stante l'assenza di pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico di Borgomasino (TO).

Il perito, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:

- > errata indicazione altezza;
- > diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento all'assenza riscontrata durante il sopralluogo del piccolo w.c. esterno al piano terreno.

Il CTU rileva che occorrerà provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa e quantifica il costo in circa € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge

Il perito evidenzia che occorre provvedere anche alla redazione di pratica Pregeo per correzione estratto di mappa catastale e quantifica il costo in circa € 1.000,00, comprensivo di diritti catastali ed oneri di legge.

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

Il perito rileva che 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 e quantifica il costo in circa € 2.500,00, comprensivo di oneri di legge ed esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 19, 20, 46 e 47.

In merito al bene 4 di perizia, il perito evidenzia di non aver potuto esprimere un parere sulla regolarità edilizia (stato legittimo) dei beni oggetto di vendita stante l'assenza di pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico di Borgomasino (TO).

Il perito, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:

- > errata indicazione altezza;
- > diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alla non corretta rappresentazione grafica del tramezzo divisorio tra il locale denominato cucina e il locale denominato ripostiglio;
- > diversa rappresentazione grafica serramenti esterni e murature.

Il CTU rileva che occorre provvedere alla redazione di variazione catastale (anche al fine di modificare la destinazione d'uso), mediante il programma ministeriale Docfa e quantifica i costi in circa € 700,00 comprensivo di diritti catastali ed oneri di legge.

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

Il CTU evidenzia che 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 e quantifica i costi in circa € 2.500,00, comprensivo di oneri di legge ed esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 20, 47 e 48.

In merito al bene 5 di perizia, il perito evidenzia di non aver potuto esprimere un parere sulla regolarità edilizia (stato legittimo) dei beni oggetto di vendita stante l'assenza di pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico di Borgomasino (TO).

Il perito, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo, ha riscontrato le seguenti difformità:

- > errata indicazione altezza;
- > diversa rappresentazione grafica del bene, con particolare riferimento alle murature perimetrali e posizione serramenti esterni.

Il CTU evidenzia che sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa e quantifica il costo in circa € 700,00, comprensivo di diritti catastali ed oneri di legge.

Il perito presuppone che le predette difformità catastali possano essere considerate difformità edilizie (prima rappresentazione grafica del bene in oggetto).

Il CTU rileva che 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 quantifica il costo in circa € 2.500,00, comprensivo di oneri di legge ed sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 21, 48 e 49.

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.

### 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 il bene 1 di perizia è dotato di attestato di prestazione energetica con codice identificativo n. 2022 213745 0078, valido sino al 13/04/32 mentre i beni 2 e 4 di perizia non ne sono dotati.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni immobili posti in vendita risultano insistere in area denominata "Aree Sature di Antico Impianto - N.7 - Art. 2.30 NTA" ed i beni 1 e 2 di perizia in parte in "Strada PRG". Risultano, inoltre, appartenere alla classe idrogeologica "I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazione alle scelte urbanistiche - Art. 2.15 NTA".

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 43 e 44.

### FOMALITA', VINCOLI E ONERI

L'accesso ai beni oggetto di vendita avviene dalla via pubblica, via Arduino, transitando successivamente sulla particella 1036 del Foglio 29, di proprietà terzi e non oggetto della presente vendita e successivamente sulla particella 316 del Foglio 29 - Comune di Borgomasino.

In merito ai beni 1 e 2 di perizia (fabbricati civili), il perito rileva che da quanto emerge catastalmente, risulterebbe di pertinenza dei beni, parte del vicolo Plana, situato sul lato est del fabbricato, di cui risulta un uso pubblico (strada). Sul punto si richiama la perizia a pagina 21.

Il CTU evidenzia che dall'elaborato planimetrico del Foglio 29, particella 313, oltre ai sub 1 e 2 è indicato anche il sub 3 quale bene comune non censibile che, tuttavia, non risulta inserito nell'elenco dei subalterni.

Il perito rileva che nell'atto di provenienza indicato come 5) è citata una servitù passiva di fognatura.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 21 e 22.

In merito ai beni 3, 4 e 5 di perizia (garage, area immobiliare urbana e magazzino), il perito rileva che, nell'atto indicato 1) del paragrafo "Provenienza Ventennale", il fg. 29 n. 316 sub. 1, indicato nella trascrizione indicato come Ente Urbano e descritto letteralmente come: "... , con annessa area pertinenziale individuata con il sub. 1 sulla quale insiste autorimessa con attiguo servizio e soprastante terrazzo.", sembra essere il sedime di alcune unità immobiliari,

mentre dalla mappa del Catasto Terreni e dalle planimetrie dei sub.ni 2 – 3 – 4, sembra trattarsi di una corte comune agli stessi subalterni indicati.

Il CTU rileva che il Foglio 29, particella 316 sub 1, non è stato inserito nelle successioni del precedente dante causa in capo ai debitori esegutati e di cui al punto 4) del paragrafo “Provenienza Ventennale”. Il perito rileva che, se trattasi di bene comune non censibile, non era necessario inserirlo.

Il perito rileva che nell’elaborato planimetrico del Foglio 29, particella 313, oltre ai sub 1 e 2 è indicato anche il sub. 3 come Bene Comune Non Censibile (Corte – Scala); tale subalterno non è stato inserito nell’atto di provenienza a favore degli esegutati, a differenza del subalterno 1 della particella 316. Il CTU presume che il notaio abbia ritenuto opportuno inserirlo (anche nella trascrizione) perché l’ha considerato “sedime” e non “parte comune”.

Il perito segnala la presenza di nota di trascrizione del 13/02/2026, Registro Generale 1222 e Registro Particolare 1033 – Atto Giudiziario del 12/12/2025, rep. 149/2024 la quale costituisce modifica della nota di trascrizione del 06/03/2007, Registro Generale 2144 e Registro Particolare 1395 (Compravendita), nella quale erroneamente l’immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, è stato indicato nella sezione B-immobili anziché nella sezione D, pertanto, a modifica della precedente nota, con la presente formalità l’immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 316 subalterno 1, ente urbano, viene espunto dalla sezione B-immobili e viene riportato nella sezione D.

Il CTU evidenzia inoltre che nell’atto di cui al punto 5) del paragrafo “Provenienza Ventennale”, si cita servitù passiva di fognatura.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 22 e 23.

#### PARTI COMUNI

In merito al fabbricato civile (beni 1 e 2 di perizia) il CTU evidenzia che nell'elaborato planimetrico è indicato il subalterno 3, identificato come bene comune non censibile (corte -scala) che risulta assente nell'elenco dei subalterni.

Il perito rileva che trattandosi di abitazione facente parte di fabbricato costituito da due unità abitative le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

In merito al garage, all'unità immobiliare urbana ed al magazzino (beni 3, 4 e 5 di perizia), il CTU rileva la presenza del subalterno 1, identificato come bene comune non censibile.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 24 e 25.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati.

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 ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura esecutiva.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

- > prezzo base: € 62.400,00;
- > offerta minima: € 46.800,00;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.300,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > termine per la presentazione di offerte: 27/07/26 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

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

vendita: 28/07/26 ore 10:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 28/07/26 ore 10:30;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 30/07/26 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 31/07/26 alle ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT23I0200830545000107321439, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Esec. Imm.re R.G 149/2024" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

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

\*\*\*

#### 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, avv. Elisa Solive, con studio professionale in Cuorgnè (TO), via G. Giacosa n. 5, telefono e fax 0124/503666.

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

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

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

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, 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 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 per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ e su quelli dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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

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

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

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

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

#### VERSAMENTO CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Esec. Imm.re R.G 149/2024", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT23I0200830545000107321439.

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 ristorno, 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 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

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

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, 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 sia collegato 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 28/07/26 alle ore 10:30 e terminerà il giorno 30/07/26 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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 al giorno 31/07/26 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 sino al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

#### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G 149/2024" consegnato 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 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 comunicato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

### MUTUO FONDIARIO

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

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

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 indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Esec. Imm.re R.G 149/2024” 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 alla sottoscritta, avv. Elisa Solive, con studio in Cuorgnè (TO), via G. Giacosa n. 5, telefono 0124/503666, 370/3250846, email [e.solive@libero.it](mailto:e.solive@libero.it); gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all’immobile posto in vendita.

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.

Ove l’immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l’aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l’attuazione dell’ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode ed al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l’istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest’ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall’aggiudicazione.

#### PUBBLICITA’

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

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

Avv. ELISA SOLIVE  
Via G. Giacosa n. 5  
10082 CUORGNE' (TO)  
Tel. E Fax 0124/503666

- il presente avviso, omezzo 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, omezzo 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, 15/05/26

Il Professionista Delegato,  
avv. Elisa Solive