

STUDIO LEGALE
AVV. STEFANO SOUDAZ

VIA SICCARDI N. 6
10015 IVREA (TO)

TEL. 0125 – 48.469 FAX 0125 – 18.91.649
AVV.STEFANO.SOUDAZ@GMAIL.COM

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 140/2025, il professionista Avv. Stefano Soudaz, delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 10 luglio 2026,

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

del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In **Comune di Leini (To), via San Francesco al Campo, n. 221.**

BENE n. 1, QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A UNA META'. Porzione di cascinale completamente ristrutturato negli anni duemila, in ottimo stato di manutenzione e conservazione, comprendente: al piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, camera/spogliatoio, altra camera, disimpegno, due bagni e portico; al primo piano, living, disimpegno, tre camere (di cui una priva dei requisiti igienico-sanitari riguardo ai rapporti aeroilluminanti), due bagni e balcone; al secondo piano, parte di solaio alquanto basso; il tutto da terra a tetto, con scale interne di collegamento tra i vari piani e cortile pertinenziale non recintato.

Murature perimetrali e interne in parte portanti, presumibilmente in mattoni laterizi, muri divisorii interni sempre in mattoni, intonaco interno ed esterno a civile con soprastante tinteggiatura, pavimentazioni buona parte in palchetto di legno, salvo i locali accessori con piastrelle in ceramica o simile, tutti comunque materiali di pregio. Impianto elettrico sottotraccia, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e taluni con gelosie pure in legno. Struttura portante, oltre ai muri in mattoni, comprende pilastri interni e del portico esterno in cemento armato, come pure i livellamenti interni. Tetto a due falde con copertura in coppi su solette inclinate in cemento armato. Riscaldamento e acqua calda sanitaria assicurati da due caldaie murali a gas GPL, con radiatori apparentemente in ghisa. Bombolone del gas interrato nel terreno pertinenziale a est del fabbricato. Collegamento con le reti

elettrica ed idrica. Scarichi, non essendo la zona servita da fognatura comunale, tramite fossa biologica (Imhoff), filtro depuratore e pozzo perdente.

Poco discosto a sud in fondo al cortile, parte di basso fabbricato adibito a deposito attrezzi. Muratura perimetrale presumibilmente in mattoni, tetto a due falde coperto a coppi su orditura in legno e sottostante perlinatura del materiale medesimo. Impianto elettrico sottotraccia. Intonaco interno ed esterno a civile con debita tinteggiatura. Pavimentazioni in ceramica o simile, porta di ingresso in legno.

BENE n. 2, QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A UNA META'. Piccolo appezzamento di terreno in parte alberato a sud, confinante con il cortile dell'abitazione (bene 1) e pertinenziale al bene medesimo, con entrostante porzione di basso fabbricato adibito a sgombero, adiacente e formante unico corpo con il manufatto accessorio del bene 1, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Pilastri portanti presumibilmente in mattoni pieni, muri perimetrali in mattoni di testa, con intonaco a civile e tinteggiatura interna ed esterna. Tetto ad una falda inclinata, formato da orditura in legno con sottostante perlinatura, e manto di copertura in coppi. Piccolo servizio igienico con lavandino e w.c. che presenta un'altezza media di c.a ml 2,19, non conforme alle vigenti normative igienico-sanitarie. Impianto elettrico sottotraccia, scarichi convogliati con quelli del fabbricato d'abitazione.

BENE n. 3, PROPRIETÀ ESCLUSIVA. Basso fabbricato, risalente all'anno 2006, adibito ad autorimessa (due posti auto) pertinenziale al bene 1, in buono stato di conservazione e manutenzione. Muri perimetrali in blocchi di cemento, con interstanti pilastri presumibilmente in cemento armato, tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi su orditura in legno con perlinatura interna e dei pioventi esterni sempre in legno. Pavimentazione in cemento o materiale similare. Pareti sia interne ed esterne intonacate a civile. Tutte le aperture sono prive di serramenti.

BENE n. 4, PROPRIETÀ ESCLUSIVA. Appezzamento di terreno non edificabile, a prato in parte alberato, circostante l'autorimessa (bene 3), ben condotto e curato.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CARATTERISTICHE GENERALI

All'intero lotto si accede tramite una strada privata proveniente da est e insistente dapprima su terreni di proprietà di terzi, poi in parte sul mappale Foglio 13 n. 204 (bene 4), lungo il confine nord, e in parte sul mappale n. 58, confinante e di proprietà

di terzi, con una larghezza media di ca. m. 3,00. La strada prosegue a ovest sul mappale n. 153 (bene 1), servendo anche il fondo limitrofo n. 155 di terzi.

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.

COERENZE

BENE n. 1: mappali Foglio 13, nn. 155, 58, 204, 57, 59.

BENE n. 2: mappali Foglio 13, nn. 155, 153, 204, 59.

BENE n. 3: mappale Foglio 13, n. 204 a quattro lati.

BENE n. 4: mappali Foglio 13, nn. 58, 157, 59, 57, 153.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Leini:

BENE n. 1: Foglio 13, part. 153, sub. 2; cat. A/2, cl. 3; consistenza 16,5 vani; sup. catastale 478 mq; rendita Euro 1.619,09; piani T- 1 - 2.

BENE n. 2: Foglio 13, part. 57; seminativo arborato irriguo, cl. 3; sup. 148 mq; R.D. Euro 1,22; R.A. Euro 1,11.

BENE n. 3: Foglio 13, part. 205; cat. C/6, cl. 2; consistenza 31 mq; sup. catastale 36 mq; rendita Euro 137,69; piano T.

BENE n. 4: Foglio 13, part. 204; prato irriguo, cl. 4; sup. 2.823 mq; R.D. Euro 16,77; R.A. Euro 17,5.

Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Leini: BENE n. 1: Foglio 13 n. 153; BENE n. 3: Foglio 13 n. 205.

Gli immobili sono correttamente intestati all'esecutata per le quote indicate sopra.

Corrispondenza catastale

BENE n. 1. La sagoma del fabbricato principale e del basso fabbricato accessorio non corrisponde del tutto con lo stato di fatto, per un corretto inserimento del fabbricato sul mappale 153 occorre presentare tipo mappale. Costo stimato Euro 1.000,00 comprese spese tecniche, diritti catastali e oneri di legge.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto salvo qualche piccolo scostamento nel posizionamento dei muri divisorii interni e nelle indicazioni delle altezze, che non pregiudicano consistenza e rendita. La regolarizzazione richiede la presentazione di denuncia di variazione per "esatta rappresentazione grafica ed ampliamento". Costo stimato Euro 1.500,00 comprese spese tecniche diritti catastali ed oneri di legge.

BENE n. 2. Non sussiste corrispondenza catastale. Su parte del terreno insiste un basso fabbricato (adiacente e formante unico corpo con quello del bene 1), che copre una superficie di ca. mq 21,80. Tale manufatto necessiterebbe di inserimento in mappa e di dichiarazione al Catasto fabbricati, con conseguente tipo mappale da presentare al C.T. e denuncia al Catasto Fabbricati; la pratica può essere compresa in quelle per la regolarizzazione catastale del fabbricato d'abitazione (bene 1), i cui costi sono riportati sopra.

BENE n. 3. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a parte una piccola discrepanza sulla larghezza dei due portoni d'accesso, senza rilevanza fiscale.

BENE n. 4. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

BENE n. 1. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 164/96 del 29 giugno 1998 per ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale"; nel fascicolo sono presenti l'Autorizzazione paesaggistica rilasciata con D.G.R. n. 6-21224 del 29 luglio 1997, e la Denuncia delle opere in C.A. depositata al Genio Civile l'11 gennaio 1999 al n. 0045;

- Concessione Edilizia n. 01/01 del 20 giugno 2001 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 164/96 e parziale recupero del sottotetto;
- Condono edilizio a regime ordinario n. 339/3; permesso di costruire in sanatoria del 31 ottobre 2006 per cambio di destinazione d'uso di locali al piano terreno e formazione deposito locale sottotetto;
- Denuncia di inizio attività prot. 6151 del 29 marzo 2024 per opere di manutenzione straordinaria tettoia e porticato.

Non esiste certificato energetico dell'immobile / APE. 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.

Fabbricato d'abitazione. Rispetto ai titoli edilizi si riscontrano lievi scostamenti nel posizionamento dei muri divisorii interni e nelle dimensioni esterne, rientranti nelle tolleranze costruttive. La camera in fondo a nord-ovest della superficie utile di c.a mq 21,00, ha una superficie finestrata di c.a mq 1,33 contro i mq 2,63 previsti per i vani permanentemente abitabili, per cui può essere adibita unicamente a locale accessorio.

Basso fabbricato accessorio. Non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'elaborato grafico a corredo della D.I.A.

Occorrerà richiedere Autorizzazione paesaggistica postuma e presentare SCIA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica, con aggiornamento di destinazione d'uso della camera priva dei requisiti igienico-sanitari. Costo preventivato Euro 8.000,00, comprensivo di oblazioni, diritti di segreteria, spese tecniche ed oneri di legge.

Strutture portanti variate rispetto alla denuncia iniziale: occorrerà provvedere a sanatoria strutturale con presentazione al Comune di Leini di denuncia tardiva. Costo preventivato Euro 4.000,00, salvo eventuali opere di consolidamento. Al completamento del tutto occorrerà presentare al Comune Segnalazione certificata per l'Agibilità. Costo stimato Euro 1.000,00.

Totale costi stimati Euro 13.000,00.

BENE n. 2. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. È stato reperito il seguente titolo abilitativo:

- Denuncia di inizio attività prot. 6151 del 29 marzo 2024 per opere di manutenzione straordinaria tettoia e porticato.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico a corredo della D.I.A. Il manufatto viene rappresentato come tettoia aperta, della superficie lorda di ca. mq 17,00, contro i ca. mq 21,80 effettivi, sul lato est risulta l'esistenza di un nuovo pilastro intermedio, e la tamponatura a tutti i lati. Nell'interno è presente un piccolo loc. W.C. con altezza media di ca. m 2,19.

Occorrerà richiedere Autorizzazione paesaggistica postuma e presentare richiesta di Permesso di costruire in sanatoria. In caso di esito negativo sarà necessaria messa in pristino con demolizione del manufatto. Costo preventivato ca. Euro 6.500,00, comprensivo di oblazioni, eventuali spese per lavori e tecniche, diritti di segreteria, oneri di legge.

BENE n. 3. È stato reperito il seguente titolo abilitativo:

- Permesso di costruire n. 252/05 del 23 novembre 2006 per nuova costruzione basso fabbricato uso autorimessa.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Rispetto al progetto autorizzato, il fabbricato risulta posizionato ad una distanza di ca. ml 3,00 dal confine con il soprastante mappale F. 13 n. 58, contro i ml 5,00 dal progetto autorizzato. Leggere differenze di altezza, rientranti comunque nelle tolleranze costruttive. Le due aperture di accesso hanno una luce di ca. ml 2,50 contro i ml 2,20 di progetto. Per l'intervento non risulta essere stata richiesta autorizzazione paesaggistica.

Occorrerà richiedere Autorizzazione paesaggistica postuma e presentare al Comune di Leini richiesta di Permesso di costruire in sanatoria per il corretto posizionamento del manufatto, previo atto di assenso del confinante mappale F. 13 n. 58. In caso di esito negativo sarà necessaria la messa in pristino, con la demolizione del manufatto.

Costo preventivato ca. Euro 15.000,00, comprensivo di oblazioni, eventuali spese per lavori e tecniche, diritti di segreteria, oneri di legge.

BENE n. 4. Nel terreno non vi sono opere necessitanti di titoli edilizi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono compresi in area r1/1 – Insediamenti impropri – Attività residenziali in area agricola: edifici e nuclei di antica formazione, di cui all'art. 11.19.1 delle N.T.A. Trattasi di insediamenti esistenti ubicati in aree urbane e in area agricola in contrasto con la destinazione d'uso prevalente dell'area di appartenenza. L'obiettivo del piano è la definizione normativa per la conservazione, l'adeguamento, delle attività esistenti. L'area medesima ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Art. 5 N.T.A del P.R.G.C.) e nella fascia spondale – area vincolata ex D.Lgs. 42/04, art. 142, c. 1, lett. C (art. 5 e art. 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.). L'area anzidetta e la disciplina dei relativi interventi urbanistici ed edilizi ammessi, sono dettagliatamente indicati agli artt. 11.19.1, 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Leini.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

La proprietà degli immobili è pervenuta all'esecutata per atti di acquisto tra vivi antecedenti al ventennio; entrambi gli atti sono stati regolarmente trascritti.

Gli immobili posti in vendita non risultano gravati da servitù, usi demaniali, civici o altri diritti reali a favore di terzi, salvo quanto precisato sotto.

Oneri stimati per la cancellazione delle formalità di pregiudizio: Euro 800,00.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

BENE n. 1 e BENE n. 2. Negli immobili risiede il comproprietario non esecutato. Con sentenza del Tribunale di Ivrea del 6 novembre 2023, trascritta a Torino 2 il 15 febbraio 2024 ai nn. 6492/4977, è stata confermata l'assegnazione dei beni al comproprietario non esecutato. Durata dell'assegnazione stimata fino al 2037.

BENE n. 3 e BENE n. 4. Gli immobili non sono indicati nella nota di trascrizione della sentenza sopra citata. Gli stessi sono, peraltro, pertinenziali ed urbanisticamente collegati al bene n. 1.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1)** Prezzo base per l'intero lotto: **Euro 164.240,00** (Euro centosessantaquattromiladuecentoquaranta,00);
- 2)** Offerta minima: **Euro 123.180,00** (Euro centoventitremilacentoottanta,00);
- 3)** Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 3.000,00** (Euro tremila,00);

- 4) Termine di presentazione delle offerte: a pena di inammissibilità **entro le ore 12,30 del 23 novembre 2026;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **24 novembre 2026, ore 10,00**, presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Ivrea, via C. Pavese n. 4;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: conto corrente presso **Banca Sella, agenzia di Ivrea, corso Nigra n. 1**, intestato a:

PROCEDURA N. 140 2025 REG. ES.

cod. IBAN: IT 13 A 03268 30549 0525 9064 4990

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Referente della procedura: Avv. Stefano Soudaz, professionista delegato;
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **26 novembre 2026, ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **27 novembre 2026, ore 9,00.**

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 d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'Avv. Stefano Soudaz (tel. 0125/48.469, avv.stefano.soudaz@gmail.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.**

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

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

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

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo, certificato camerale, procura o altro documento equivalente da cui risultino 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 soggetto offerente e presentatore ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, 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 deve essere allegata insieme agli altri documenti, 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**:

- mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente;
- 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, non sarà più possibile modificare o

cancellare l'offerta telematica.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso **Banca Sella, succursale di Ivrea, corso Nigra n. 1**, intestato a:

PROCEDURA N. 140 2025 REG. ES.

cod. IBAN: IT 13 A 03268 30549 0525 9064 4990

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, ossia entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione".

Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione o 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 esclusivamente sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. 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.

Il supporto potrà essere richiesto anche presso lo Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea (Procura della Repubblica, piano terra, stanza 60, lunedì 9,00-13,00 e giovedì 9,00-11,30).

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) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, la completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona secondo il sistema dei plurimi rilanci, avrà **inizio il giorno 24 novembre 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 26 novembre 2026 alle ore 13,00**; i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti e così 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 **27 novembre 2026, ore 9,00**.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione – entro 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) – dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. 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 1° agosto sino al 31 agosto).

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

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231/2007 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio 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 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.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a **IFIR Piemonte – Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (tel. 011/473.17.14, immobiliari@ivgpiemonte.it)**. 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.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà:

- 1)** pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2)** pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- 3)** pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 4)** pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 11 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Stefano Soudaz