

AVV. ELEONORA BEDIN
Piazza Municipio 6 – 10015 IVREA
Tel. 0125.424554-40415 – Fax 0125.43222
bedin@cedalex.it
eleonora.bedin@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 171/2025, il professionista avvocato Eleonora Bedin, delegato dal G.E. dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 20.02.2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **15 luglio 2026 ore 9,30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di Banchette (TO), Via Castellamonte n. 38/2.

L'unità immobiliare risulta così composta:

- **BENE N. 1**: appartamento e due cantine pertinenziali al piano S1-5

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio.

Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Sud rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1,5 km. Il Comune di Banchette, incastonato tra Ivrea e Pavone (Comuni limitrofi), è parte della Città Metropolitana di Torino e dista dal capoluogo piemontese circa 50 km.

L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo scala centrale, originariamente strutturato come due alloggi e successivamente unificati, è disposto su un unico livello al piano quinto (6°p.f.t.), ed è composto da ampio ingresso, dispensa/ripostiglio, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, un cucinino, un bagno, una camera e 2 balconi.

Completano le unità le cantine pertinenziali ubicate al piano interrato.

L'immobile pignorato si presenta in modeste condizioni di manutenzione generale, così come indicato dal perito stimatore.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti, si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore:

serramenti esterni:

- finestre e porta/finestre in legno con vetro singolo;
- Cassonetto con avvolgibili in legno, azionamento manuale.
- portoncino d'ingresso: blindato leggero con finitura in legno e serratura di sicurezza;

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica ed in alcuni locali listone pvc effetto legno sopra pavimento originario;
- rivestimento di bagni e cucina in piastrelle di ceramica;
- il bagno è dotato di sanitari in ceramica di color bianco comprensivi di rubinetteria.

Serramenti interni: in legno tamburato;

Principali impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.
- l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con generatore in c.t., distribuzione a colonne montanti e radiatori in ghisa con contabilizzatori e valvole.
- L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo mediante n.2 boiler elettrici.

Le cantine pertinenziali si presentano con pavimentazione in cemento, pareti e soffitto intonacato al grezzo, impianto elettrico (forza e luce) e porta di ingresso in legno.

- **BENE N. 2:** autorimessa al piano T

Trattasi di autorimessa ubicata al piano terreno del corpo fabbrica costituito in Condominio, raggiungibile con i mezzi percorrendo la strada privata di accesso comunicante con il cortile comune.

L'accesso carraio attestato su Via Castellamonte n.38 è privo di cancellata.

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale, così come

indicato dal perito stimatore.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti, si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore:

Finiture esterne: tinteggiatura

Serramenti esterni: portone basculante in lamiera

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimenti in cemento;

Principali impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia

*

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 - alloggio

L'alloggio (interno 41) confina a Nord con altro alloggio al piano del medesimo fabbricato ma di altra scala (sub.68), a Est vuoto su cortile comune (retro), a Sud con altro alloggio al piano del medesimo fabbricato (stessa scala - (sub.87) e vano scala condominiale e ad Ovest vuoto su cortile comune (fronte).

La cantina pertinenziale (interno 41) confina con corridoio comune, altra cantina (sub.114), muro

controterra lato cortile comune (fronte) e altra cantina (sub.85).

La cantina pertinenziale (interno 41/A) confina con corridoio comune, altra cantina (sub.86), muro controterra lato cortile comune (fronte) e altra cantina (sub.77).

- BENE N. 2 - autorimessa

L'autorimessa (interno 41) confina a Nord con altra autorimessa al piano (sub.37), a Est su cortile comune (retro), a Sud con altra autorimessa al piano (sub.35) e ad Ovest con altra autorimessa al piano (subb.16 e 17).

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Banchette (TO)

- **BENE N. 1:** Foglio 11 particella 68 sub. 88, cat. A/2, cl. 1, consistenza 6 vani, sup. cat. 113 mq, rendita € 542,28, p. S1-5

Corrispondenza catastale: richiamando quanto esposto dal nominato esperto stimatore, lo stato di fatto dell'immobile è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti tranne:

- Demolizione tramezzatura di chiusura tra cucina ed ingresso;
- Realizzazione apertura di collegamento tra locale ingresso principale e disimpegno fronte cucinino.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una variazione catastale e conseguente nuova planimetria ad un costo che il perito stimatore ha previsto non inferiore a € 600,00; tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo dei locali pertinenziali cantina che dovranno essere censiti separatamente come altre unità immobiliari.

- **BENE N. 2:** Foglio 11 particella 68 sub. 36, cat. C/6, cl. 2, consistenza 11 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 36,93, p. T

Corrispondenza catastale: richiamando quanto esposto dal nominato esperto stimatore, lo stato di fatto dell'immobile è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

- **BENE N. 1:** richiamando integralmente l'elaborato depositato dal perito stimatore, dal confronto tra quanto rilevato da quest'ultimo e lo stato ultimo approvato reperito ed autorizzato, in riferimento alla planimetria allegata alle Licenze Edilizie e sottoposte dall'U.T.C., l'immobile è difforme e precisamente:

- Riduzione dimensioni camera a Nord-Ovest;
- Ampliamento locale bagno a discapito della camera a Nord Ovest;
- Realizzazione di secondo bagno e disimpegno ed accesso alla camera Sud-Ovest;
- Realizzazione nuova finestra nel secondo bagno;
- Realizzazione accesso su pianerottolo condominiale da camera Sud-Ovest con traslazione tramezzo ingresso principale;
- Realizzazione dispensa a discapito superficie altra unità immobiliare confinante;
- Demolizione tramezzo tra cucina ed ingresso principale.

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..

Secondo quanto indicato dal perito stimatore, la pratica edilizia per sanare e/o conservare, per quanto possibile, la situazione di fatto, ripristinando dove necessario, avrà un costo stimato non inferiore a € 3.000,00.

- **BENE N. 2:** richiamando integralmente l'elaborato depositato dal perito stimatore, dal confronto tra quanto rilevato da quest'ultimo e lo stato ultimo approvato reperito ed autorizzato, in riferimento alla planimetria allegata alle Licenze Edilizie e sottoposte dall'U.T.C., l'immobile è sostanzialmente conforme.

DESTINAZIONE URBANISTICA

BENE N. 1 e BENE N. 2: per quanto dichiarato dal perito stimatore, il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

I beni oggetto di procedimento risultano ricadere in Area R2.1 "aree prevalentemente residenziali – da conservare allo stato di fatto".

PARTI COMUNI, SERVITU', CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale denominato "CONDOMINIO EUROPA" e assoggettato al Regolamento di Condominio redatto da Notaio Oscar MARCOZ il 22/06/1964 rep. 23799, registrato a Ivrea (TO) il 02/07/1964 al n.51 vol. 303 e trascritto a Ivrea (TO) il 11/07/1964 ai n.ri 4254/3874.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Formalità pregiudizievoli

BENE N. 1

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a IVREA il
07/11/2011 Reg. gen. 8031 -
Reg. part. 1138 Importo: €
168.000,00

Capitale: € 112.000,00

Interessi: € 56.000,00

Tasso interesse annuo:

2,5% Durata: 35 anni

A favore di

Omissis Contro:

Omissis

Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO

Data: 21/10/2011

N° repertorio: 39861

N° raccolta: 18910

*

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Trascritto a IVREA il 17/09/2025

Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA

Data: 02/09/2025

N° repertorio: 5459

BENE N. 2

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a IVREA il

07/11/2011 Reg. gen. 8031 -

Reg. part. 1138 Importo: €

168.000,00

Capitale: € 112.000,00

Interessi: € 56.000,00

Tasso interesse annuo:

2,5% Durata: 35 anni

A favore di

Omissis Contro:

Omissis

Rogante: Notaio ALDO PRESBITERO

Data: 21/10/2011

N° repertorio: 39861

N° raccolta: 18910

*

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Trascritto a IVREA il 17/09/2025

Reg. gen.7235 - Reg. part. 5965

A favore di: ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA

Data: 02/09/2025

N° repertorio: 5459

Oneri di cancellazione BENE 1 e BENE 2

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese necessarie per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e del Pignoramento di cui sopra.

Vincoli BENE 1 e BENE 2

Come indicato dal perito stimatore, dalla disamina della documentazione reperita e accessibile non si sono rilevati vincoli che limitano la commerciabilità del bene.

Oneri condominiali BENE 1 e BENE 2

Gli immobili oggetto di vendita sono soggetti a vincoli e oneri condominiali; l'aggiudicatario è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

In particolare, sulla base di quanto indicato in perizia, dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore di condominio non risulta l'esistenza di morosità pregresse (negli ultimi due esercizi) in capo all'unità immobiliare.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- **BENE N. 1:** il perito stimatore ha dichiarato di avere reperito l'attestato di prestazione energetica redatta in data 20/10/2011 certificato n. 20112047770064 scaduto il 20/10/2021.

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.

- **BENE N. 2:** come indicato dal perito stimatore, la tipologia d'uso dell'unità immobiliare esenta la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Al momento dell'accesso del perito estimatore, gli immobili risultavano occupati da terzi privi di titolo opponibile alla procedura. In data 23.03.2026, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso Ordine di Liberazione da attuarsi a cura del Custode. Ai fini della vendita, gli immobili devono ritenersi liberi e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **Prezzo base: Euro 70.000,00= (Euro settantamila/00);**
- 2) **Offerta minima: Euro 52.500,00= (Euro cinquantaduemilacinquecento/00);**
- 3) **Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.300,00= (Euro milletrecento/00);**
- 4) **Termine di presentazione delle offerte: 14 luglio 2026 ore 12,30;**
- 5) **Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15 luglio 2026 ore 9,30;**
- 6) **IBAN c.c. per deposito cauzione: IT4110200830545000107414041;**
- 7) **Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;**
- 8) **Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;**
- 9) **Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17 luglio 2026 ore 13,00 (salvo autoestensione);**
- 10) **Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 20 luglio 2026 ore 9,30 (entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).**

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. Eleonora Bedin (telefono 0125/424554 – 0125/40415).

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 mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT4110200830545000107414041. 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 (pari ad € 16,00) 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 ovvero richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale, i cui orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del Tribunale.

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

All’udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, 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, **avrà quindi inizio il giorno 15 luglio 2026 alle ore 9,30 e terminerà il giorno 17 luglio 2026 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 20 luglio 2026 ore 9,30.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare

istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 171/2025 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585*, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, 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 omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.*

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

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

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

formalità.

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente 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 oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 171/2025 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di

omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L., Corso Francia 81 – 10138 TORINO, telefono 011/4731714. 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 data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione

delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;

4] 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 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, 20 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Eleonora Bedin