

*Avv. Carla Bertino
Via Cibrario n. 23
10073 Ciriè (TO)
Tel.: 0119210000
Cell.: 3404619527*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 211/2025** il professionista, avv. Carla Bertino, delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega resa in data 14/4/2026 (comunicata a mezzo pec in data 15/4/2026)

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **15 dicembre 2026** alle ore **11,00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa integrata in atti

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà (1/1) in Comune di San Martino Canavese (TO):

bene n. 1 appartamento ubicato in via Arduino n. 27: porzione immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composto da cantina al piano interrato, ingresso al piano terreno, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e tre balconi al piano primo, scala interna di collegamento tra i piani in fabbricato con accesso dalla via Arduino al civico 27.

E' un'abitazione al piano primo di un fabbricato civile di vecchia costruzione nel centro del paese di San Martino Canavese all'angolo tra la via Arduino e la via Torreano, con struttura portante in muratura e tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese.

L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione con pavimenti in gres ceramico in tutto l'alloggio, con pareti tinteggiate ad eccezione del bagno con pareti parzialmente rivestite in gres ceramico; il bagno è dotato di sanitari di colore bianco con doccia. I serramenti interni sono in legno tinta naturale con parte vetrata mentre quelli esterni sono in PVC tinta legno con doppi vetri dotati di persiane a gelosia. Gli impianti sono incassati sia quello elettrico che termico alimentato in modo autonomo da caldaia murale posta nel locale ingresso al piano terra con radiatori in alluminio; attualmente l'impianto non viene utilizzato per problemi di perdite nelle tubazioni; per il riscaldamento si utilizza una stufa a pellet posta nel soggiorno. Sono presenti due balconcini sulla via Arduino ed un balcone che prende tutta la parete su via Torreano. Al piano

interrato, sotto il livello strada, con accesso dall'autorimessa vi è il locale cantina. Il tutto in sufficienti condizioni di manutenzione.

bene n. 2 garage ubicato in via Torreano: porzione immobiliare in fabbricato a due piani fuori terra composto da locale autorimessa con accesso dalla via Torreano. Il portone di ingresso è in ferro e vetro; all'interno l'immobile è piastrellato in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate. Il locale è privo di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Dal locale si accede alla cantina posta al piano interrato. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Bene n. 1

L'unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Martino Canavese (TO) come segue: Foglio 39, particella 123, subalterno 2, via Arduino 27, P. S1-T-1, categoria A3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 165 mq, rendita €. 207,36.

Bene n. 2

L'unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Martino Canavese (TO) come segue: Foglio 39, particella 123, subalterno 3, via Torreano, piano T, categoria C6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq, rendita €. 59,86.

COERENZE

Bene n. 1

L'immobile confina a nord con via Arduino, a sud con il mappale 120, ad est con via Torreano, ad ovest con il mappale 403.

Bene n. 2

L'immobile confina a nord con il sub. 2, a sud con il mappale 120, ad est con via Torreano, ad ovest con il mappale 120.

SITUAZIONE EDILIZIA

Bene n. 1

Il perito rileva che la costruzione è antecedente all'1/9/1967, che non si è in presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri e che l'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso all'ufficio tecnico del comune di San Martino Canavese il perito ha preso visione di un'unica pratica edilizia: concessione edilizia dell'11/7/1981 pratica n. 582 "Concessione Edilizia 1° Variante al progetto originario su fabbricato di via Arduino – via Torreano". La concessione originaria era la n. 549 del 28/11/1980 per "Restauro Fabbricato in via Arduino".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico / APE: esiste un Attestato di Prestazione energetica datato 11/12/2012 scaduto in data 11/12/2022
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Il perito rileva che vi sono lievi difformità influenti dal punto di vista catastale e urbanistico e, precisamente, l'apertura dell'ingresso al piano terra è differente da quanto riportato nel progetto visionato in quanto da progetto doveva essere centinata come la porta dell'autorimessa su via Torreano.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e all'art. 40, comma 6, della L. 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Bene n. 2

Il perito rileva che la costruzione è antecedente all'1/9/1967, che non si è in presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri e che l'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso all'ufficio tecnico del comune di San Martino Canavese il perito ha preso visione di un'unica pratica edilizia: concessione edilizia dell'11/7/1981 pratica n. 582 "Concessione Edilizia 1° Variante al progetto originario su fabbricato di via Arduino – via Torreano". La concessione originaria era la n. 549 del 28/11/1980 per "Restauro Fabbricato in via Arduino".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico / APE: esiste un Attestato di Prestazione energetica datato 11/12/2012 scaduto in data 11/12/2022
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

DESTINAZIONE URBANISTICA

Bene n. 1

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare".

Bene n. 2

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente, ricade in "Aree Residenziali di Recupero R.R.1" Normato dall'art. 17 delle NTA, con possibilità di intervento di Ristrutturazione Edilizia Parziale, con il fronte su via Arduino individuato come "Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare".

PARTI COMUNI

Il perito per i beni n. 1 e n. 2 rileva che sull'immobile gravano diritti di comunione sulle parti

comuni del fabbricato di cui si fa parte, considerate tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

VINCOLI E ONERI, ANCHE CONDOMINIALI

Il perito rileva non esservi vincoli od oneri condominiali per entrambi i beni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 31/7/2015 reg. gen. 5133 reg. part. 538

- Pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea il 29/10/2025 reg. gen. 8503 reg. part. 6991

STATO OCCUPAZIONALE

I beni 1 e 2 risultano occupati da terzi senza titolo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione degli immobili ex art. 560 cpc con provvedimento reso in data 7/5/2026. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, cpc. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Le unità immobiliari di cui sopra sono gravate da mutuo fondiario (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione).

ULTERIORI PRECISAZIONI

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 integrato 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, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o 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.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia come integrata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui

siti internet di cui infra.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

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

- 1) prezzo base: **€. 45.000,00** (euro quarantacinquemila/00)
- 2) offerta minima: **€. 33.750,00** (euro trentatremilasettecentocinquanta/00)
- 3) rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00** (euro mille/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;
- 4) cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto
- 5) termine per la presentazione di offerte: **14 dicembre 2026, ore 12,00**
- 6) data, ora e luogo per l'apertura delle buste, la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: **15 dicembre 2026, ore 11,00**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4
- 7) data e ora inizio operazioni di vendita in caso di gara: **15 dicembre 2026, ore 11,00**
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): **17 dicembre 2026, ore 13,00**
- 9) udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: **18 dicembre 2026, ore 11,00**
- 10) IBAN per versamento cauzione: IT69E0200830545000107458451, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec. Imm.re R.G.E 211/2025 Trib di Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, corso Cavour 30 (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura)
- 11) gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.
- 12) portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it
- 13) 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 professio-

nista delegato, avv. Carla Bertino, con studio in Ciriè (TO), via Cibrario n. 23, recapito telefonico 0119210000, cellulare 3404619527, email: carlabertino0@gmail.com.

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale 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, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

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

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

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 co-

dice fiscale in corso di validità.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia 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: offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, 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 e 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. 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.

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 di 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 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 sul conto corrente bancario intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 211/2025 Trib di Ivrea", acceso presso Unicredit Spa, filiale di Ivrea, corso Cavour 30, ed identificato dall'IBAN IT69E0200830545000107458451.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione.

ne decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico eseguito in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Sarà altresì possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 1/6/2018, per i cui orari ed ubicazione si rimanda al sito Internet del Tribunale.

MODALITA' DELLA 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, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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) 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 e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, 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 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 15 dicembre 2026 alle ore 11** (quando il Professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte) e **terminerà il giorno 17 dicembre 2026 alle ore 13**; 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 (e quindi per un totale di tre ore).

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

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

I partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e sms.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 18 dicembre 2026 ore 11,00.

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31

agosto).

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in un'unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G.E 211/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni e, nel ricorrerne i presupposti, dell'Imposta sul valore aggiunto, 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), 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..

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

formalità.

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

MUTUO FONDIARIO

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

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 ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm.re R.G. 211/2025 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o del fondo spese per il trasferimento del bene e/o, nel ricorrerne dei presupposti, dell'Imposta sul Valore Aggiunto, 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 farsi 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 (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Direzione ed Amministrazione in Torino, corso Francia 81 (tel. 011.4731714 email: immobiliari@ivgpiemonte.it sito web: www.ivgtorino.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 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, 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 non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia integrata in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e 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 e Idealista.it (del Gruppo eBay) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte con 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 e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita

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, 16 settembre 2026