

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 223/2025, il professionista Avv. Stefano Soudaz, delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 16 giugno 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: in **Comune di Venaria Reale (To), via G. Verdi n. 5**, alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizi, oltre a terrazzo, identificato con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio. Porta d'ingresso ad un battente, blindata; serramenti esterni in legno di nuova tipologia con vetri doppi, protetti da avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato di nuova tipologia; caldaia murale per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua potabile installata una nicchia nel terrazzo; pavimenti dell'alloggio in piastrelle ceramizzate, di grande formato, di nuova tipologia, dello stesso colore; pavimento del bagno in piastrelle di forma quadrata, di modeste dimensioni; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate; il tutto in buono stato conservativo e di manutenzione;

vano cantina pertinenziale, identificato con la sigla "B5" nella pianta del rispettivo piano della planimetria allegata al regolamento di condominio. Porta d'ingresso ad un battente in acciaio; pareti in blocco di cls; pavimento in piastrelle ceramizzate; in buono stato conservativo e di manutenzione;

autorimessa privata al piano interrato, distinta con il numero romano "XXVIII" nella pianta del rispettivo piano della allegata al regolamento di condominio. Portone basculante d'ingresso ad un battente in acciaio; pareti in blocco di cls; pavimento in battuto di cemento; locale dotato di impianto elettrico; in discreto stato conservativo e di manutenzione.

Accessi pedonali da via G. Verdi nn. 3, 5, 7 e 9, e carrai da via G. Verdi nn. 3/A e 9/A.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

Alloggio: distacco su via G. Verdi; alloggio distinto con la sigla "B4" del piano della stessa scala "B"; vano ascensore; pianerottolo; vano scala; distacco su cortile comune; alloggio distinto con la sigla "C3" della scala "C".

Cantina: corridoio comune; vano ascensore; autorimessa "XXVIII"; cantina distinta con la sigla "B3";

Autorimessa: cantina distinta con la sigla "B5"; corridoio comune; vano scala; area di manovra; autorimessa distinta con il numero romano "XXIX".

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale:

Alloggio: Foglio 24, particella 792, sub. 85, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani; rendita Euro 488,05; via Giuseppe Verdi n. 5, piano S1-2.

Autorimessa: Foglio 24, particella 792, sub. 32, cat. C/6, cl. 4, consistenza 21 mq; rendita Euro 139,91; via Giuseppe Verdi n. 9/A, piano S1.

L'immobile è esattamente intestato all'esecutata.

Per l'alloggio la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sussiste (è stata rimossa la porta del vano antibagno); per l'autorimessa, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è verificata.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'alloggio oggetto di pignoramento è stato edificato sulla base dei seguenti atti:

- convenzione edilizia per approvazione del piano esecutivo convenzionato delle aree site tra via Boschis e via Verdi, rogito Not. Caterina Bima del 14 aprile 2006, rep. n. 98.853/20.022;
- integrazione alla convenzione edilizia, rogito Not. Caterina Bima del 27 luglio 2006, rep. n. 99.898/20.593;
- variante alla convenzione edilizia, rogito Not. Paolo Demaria del 21 dicembre 2007, rep. n. 133.833/11.691;
- atto di vincolo, rogito Not. Paolo Demaria del 30 gennaio 2008, rep. n. 133.967/11.767.

Presso il Comune di Venaria Reale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. n. 010991 del 14 aprile 2006;
- D.I.A. prot. n. 019776 del 5 luglio 2006 per variante in corso d'opera;
- D.I.A. prot. n. 015454 del 20 giugno 2007 per variante in corso d'opera;
- D.I.A. prot. n. 0033441 del 28 dicembre 2007 per variante in corso d'opera;
- D.I.A. prot. n. 006636 del 1 febbraio 2008;
- D.I.A. prot. n. 0001108 dell'8 gennaio 2008;
- Integrazione pratica prot. n. 0006636 del 1 febbraio 2008.

Non sono stati reperiti attestati di prestazione energetica.

Nel bagno servizio dell'alloggio è stata eliminata una porta avente funzione di antibagno che dovrà essere ripristinata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'alloggio è localizzato nel PRGC del Comune di Venaria Reale in Ambito 17, Unità suolo .18, Area Normativa C5/a-C5/b-G-S.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

La proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutata in forza di atto di acquisto, ed alla società sua dante causa per atti di acquisto dei terreni sui cui insiste il complesso edilizio, tutti regolarmente trascritti.

Spese condominiali annue: spese relative alla ordinaria amministrazione: Euro 1.200,00 annui a carico del conduttore di cui sotto; altre spese: Euro 342,47 a carico della proprietà – come deliberato dall'assemblea condominiale per l'esercizio 2025-2026. Il tutto salvo miglior quantificazione dell'amministratore condominiale e salvo l'eventuale quota di arretrato a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile posto in vendita non risulta gravato da servitù, usi civici o altri diritti reali a favore di terzi.

Oneri stimati per la cancellazione delle formalità di pregiudizio: Euro 700,00.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

La vendita è soggetta all'osservanza delle pattuizioni contenuti negli atti di convenzione edilizia sopra citati – ove applicabili al singolo alloggio – e del regolamento di condominio depositato con rogito not. Paolo Demaria del 19 marzo 2008, rep. 134.177/11.884.

Il solo alloggio (esclusi autorimessa e cantina) è concesso in locazione ad uso abitativo con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate ed opponibile all'aggiudicatario (durata di quattro anni rinnovabili per altri quattro anni; canone di locazione annuo di Euro 7.200,00, con rate mensili di Euro 600,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese). Si segnala che, secondo l'esperto incaricato della stima dell'immobile il canone sarebbe da ritenere vile ai sensi dell'art. 2923 c. 3 cod. civ.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile (autorimessa e cantina) con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Salvo quanto previsto sotto, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, c. 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. n. 149/2022 e dalla L. n. 197/2022. In tale caso le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Prezzo base: Euro 171.395,00 (Euro centosettantunomilatrecentonovantacinque,00);

- 2) Offerta minima: **Euro 128.546,25 (Euro centoventottomilacinquecentoquarantasei,25);**
- 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 30 novembre 2026;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **1° dicembre 2026, ore 11,30**, 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, intestato a:**
PROCEDURA N. 223 2025 REG. ES.
cod. IBAN: IT 44 J 03268 30549 0523 8874 9280
- 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: **3 dicembre 2026, ore 13,00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **4 dicembre 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 all'unico 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 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" (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, intestato a:**

PROCEDURA N. 223 2025 REG. ES.

cod. IBAN: IT 44 J 03268 30549 0523 8874 9280

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 ritorno, 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 1° dicembre 2026 alle ore 11,30 e terminerà il giorno 3 dicembre 2026 alle ore 13,00**. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari del professionista sull'ammissibilità delle offerte ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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 **4 dicembre 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 10 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.

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.

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, 3 agosto 2026

Il professionista delegato

Avv. Stefano Soudaz