

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PRIMO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 31/2025, il professionista avvocato Sara Fonte, delegato dal G.E. dottor. Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 03/10/2025,

## ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

## MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

## LOTTO UNICO

in piena proprietà nel Comune di BANCHETTE (TO) ed in particolare il seguente bene:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Banchette (TO), via Roma 45/2, che comprende il piano secondo, (3 f.t.) soprastante abitazione di terzi e il piano terzo (mansardato- 4° f.t.); al piano secondo si trova la cucina/soggiorno con accesso diretto dal balcone, bagno dotato di doppio lavabo, w.c., doccia e disimpegno con lavatrice; una scala interna conduce al piano terzo mansardato, utilizzato come camera (non autorizzata) con annessi due piccoli vani sottotetto, non abitabili, uso ripostiglio e un balcone verso il cortile chiuso da pareti vetrate e dal tetto. L'alloggio fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, ubicato nel centro storico del paese, con accesso dalla via pubblica, attraverso androne su terzi, cortile e scala esterna comune.

Come precisato dal Perito, le parti comuni alla casa sono costituite dai beni comuni non censibili, che, però, non sono identificati, in quanto non è presente l'elaborato planimetrico in banca dati. Oltre alle parti comuni per legge, essendo presenti nel fabbricato altre unità immobiliari di terzi, da quanto potuto constatare esiste una corte comune e la scala esterna comune per l'accesso ai piani, come da precedenti atti di provenienza.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima finale:** 17.300,00 €.

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**

- La proprietà confina a est con la particella n. 92 e altra senza numero del foglio 8, a sud con il mappale 184-831 a ovest con le particelle 84-86-87 a nord con la via Roma.
- L'unità immobiliare confina est con unità di terzi sul foglio 8 n. 92, oltre porzione su altra unità senza numero, a sud con la corte comune, a ovest con altra unità di terzi f.8 n. 87 sub.1, a nord con la Via Roma.

### **DATI CATASTALI**

Il Bene 1 è identificato al Catasto Fabbricati al Fg 8 part. 423 sub 2 cat. A3 Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 mq, superficie totale, escluse aree scoperte 61 mq, r.c. 155,45 piano 2-3.

Per quanto riguarda il catasto terreni il fabbricato insiste sulla particella n. 88 del foglio 8 presente già all'impianto meccanografico del 01/12/1975 come fabbricato diviso in subalterni della superficie di mq. 119.

A seguito del sopralluogo effettuato dal Perito il 22/04/2025, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente in banca dati, ma il Perito ha rilevato la chiusura totale del balcone del piano terzo lato cortile ad uso ripostiglio, non indicata in planimetria, ma tale opera, non essendo autorizzata come meglio descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" della Perizia, dovrà essere eliminata. Inoltre, la descrizione "mansarda" nella planimetria si intende, non abitabile (come indicato nell'atto di compravendita) per cui tali rilevamenti, nell'esecuzione di quanto indicato, non

incidono, a questo punto, sulla corrispondenza planimetrica.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il bene risulta in area centro storico e vincolo paesaggistico (vincolo dell'autostrada).

Le pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono le seguenti:

concessione per la edificabilità n. 21/77 del 16/11/1977, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per trasformazioni locali;

condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, presentato in data 30/04/1985, prot. 2449, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mod. 47/85 R, progressivo n. 0190625412 (pratica n.76/86), per realizzazione due tramezze al piano secondo e utilizzo del piano sottotetto ad uso abitativo -pagamento oblazione in data 30/04/1986, con bollettino postale N. 427 - Integrazione documentale richiesta dal Comune, in data 30/12/1988, prot.9211- in data 21/09/1994, prot. 9401 - in data 04/07/1995, prot. 6509 e in data 29/04/1997, prot. 4275 ma non prodotte.

DIA presentata il 12/03/1998, prot. 2125, per tinteggiatura delle facciate e serramenti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

DIA 07/03/2005, prot. 2024, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per ristrutturazione interna del piano secondo.

Si precisa che è stata compromessa parte della leggibilità delle pratiche edilizie, a causa di evento alluvionale dell'anno 2000.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico.

Dal sopralluogo effettuato dal Perito in data 22/04/2025 si è riscontrato quanto segue: esiste parziale conformità urbanistico-edilizia, rispetto alla documentazione di progetto presente all'Ufficio tecnico Comunale, in quanto la pratica di condono edilizio n. 76/86, sopra citata, non ha avuto il completamento dell'iter (per cui non è stata rilasciata la concessione in sanatoria), perché non è stato ottemperato dalla proprietà quanto richiesto dal Comune, attraverso le sopra indicate richieste d'integrazioni, (per ultima quella del 29/04/1997); pertanto, la mancata presentazione della documentazione, come indicato nella richiesta medesima, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria, per carenza di

documentazione. Il Perito riferisce di aver sentito l'ufficio Tecnico Comunale e di aver appreso che, ai fini della regolarità, rimane vigente la DIA prot. 2024/2005, relativa al piano secondo, rilevando, anche in essa, che l'altezza utile interna, indicata nel progetto, è pari a mt. 2.80, invece che mt.2.60 rilevata in loco, oltre ad una diversa conformazione del bagno a seguito della modifica della tramezza, che lo divide dal disimpegno/antibagno. Infatti, il piano terzo (sottotetto) risulta ricavato dall'abbassamento del solaio, previsto nella Concessione n. 21/77, senza autorizzazione. Tale modifica, oggetto di condono edilizio, non ha avuto buon esito per i motivi sopra esposti, per cui, il piano terzo (sottotetto), nella fattispecie il vano ora adibito a camera, non può essere utilizzato ai fini abitativi, ma solamente come vano non abitabile e accessorio. (giustamente già indicato nell'atto di provenienza). Sulla base di quanto riferito dall'Ufficio tecnico Comunale, sia per quanto riguarda la regolarizzazione della DIA del 2005, sia per la regolarizzazione di tutto il piano terzo (sottotetto non abitabile), ricavato in difformità alla Concessione 21/77, dovrà essere presentata una Scia in sanatoria, previa eventuale autorizzazione storico paesaggistico, essendo il fabbricato sottoposto a tale vincolo, in applicazione delle norme vigenti in materia.

Il Perito ha, inoltre, rilevato che il balcone del piano terzo, lato cortile, è completamente chiuso mediante una struttura in ferro e vetro senza alcuna autorizzazione. Tale situazione, riscontrata anche con l'Ufficio Tecnico Comunale, non è sanabile anche per la presenza del vincolo storico paesaggistico, per cui la chiusura deve essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi.

Per la presentazione della pratica in sanatoria, la spesa stimata per la pratica edilizia, compreso diritti e sanzione amministrativa, è di circa € 4000,00, esclusa eventuale sanzione per quanto riguarda il vincolo paesaggistico, oltre alle spese per il ripristino dello stato dei luoghi per il balcone al piano terzo, stimate in €.500,00.

VISTA LA PARTICOLARE SITUAZIONE E LA NECESSITA' DI UNA PIU' APPOFONDITA VALUTAZIONE TECNICO-URBANISTICA IL PERITO CONSIGLIA DI CONTATTARE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE PRIMA DELL'ACQUISTO O QUALSIASI ALTRO INTERVENTO SULL'IMMOBILE.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.lgs.19 agosto 2005 n.

192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 - CODICE IDENTIFICATIVO: 2024 215634 0094, con validità fino al 18/06/2034, da cui risulta una classe energetica "G", con indice di prestazione energetica E<sub>pgl,nrem</sub> pari a 261.57 KWh/m<sup>2</sup>anno.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato si trova in discrete condizioni di conservazione, nonostante le finiture e gli impianti siano vetusti (da considerare la mancata abitabilità del piano terzo)

**Si precisa che la caldaia, posta nel sottotetto, quando funzionante per il riscaldamento, perde e gocciola sul balcone sottostante in proprietà di terzi e, a fronte di un accertamento da parte di un idraulico, è emerso che non rispetta i limiti della Regione Piemonte in materia di emissione.**

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In base agli accertamenti eseguiti dal Perito, per quanto concerne la normativa urbanistica il bene pignorato si trova in area di R1.1 insediamento urbano di carattere storico con vincolo paesaggistico (relativo al vincolo autostradale) in base al P.R.G.C. approvato dalla D.G.R. n. 26-6826 del 10/09/2007 e successive varianti, per ultima la variante parziale n. 7 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale N. 7 del 06/03/2015 - Art. 19.1 e art.13 in merito alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali (tav. 3.1- perimetrazione vecchio nucleo) delle norme di attuazione. Il fabbricato soggetto a ristrutturazione di tipo A come indicato nella Tav. 3.2 - Classe idrogeologica IIIb2 della carta di sintesi - Regolamento edilizio adottato con D.C.C. n. 29 del 16/11/2018.

### **VINCOLI E ONERI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene risulta in area centro storico e vincolo paesaggistico (vincolo dell'autostrada).

### **FORMALITÀ**

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che viene posto in vendita in un unico lotto, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dal Professionista delegato a seguito di aggiudicazione e di emissione del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato in perizia:

#### ***Iscrizioni***



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Ivrea il 19/07/2011

Reg. gen. 5518 - Reg. part. 792

Quota: 1/1

Importo: € 127.500,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 85.000,00

Rogante: notaio Aldo Presbitero

Data: 11/07/2011

N° repertorio: 39496

N° raccolta: 18620

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ivrea il 10/03/2025

Reg. gen. 1792 - Reg. part. 1484

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili risultavano occupati, con contratto di locazione opponibile alla procedura, che è stato risolto in data 30/09/2025 ed è, pertanto, non occupato e verrà consegnato libero da persone e/o cose, a cura e spese della procedura.

**IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO** (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: euro 17.300,00= (euro diciassettemilatrecento/00);
- 2) Offerta minima: euro 12.975,00 = (euro dodicimilanovecentosettantacinque/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 500,00= (euro cinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 17/02/2026 ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 18/02/2026 ore 11,00.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT83N0200830545000107323338;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 20/02/2026 ore 13,00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 23/02/2026 ore 11,00.

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. Sara FONTE (telefono 334/6897118).

**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 lo studio dello stesso in Ivrea (TO), via G. di Vittorio n. 4, giusta autorizzazione del GE.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di “posta elettronica 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 a “ESEC. IMM.RE R.G.E. 31/2025”, presso Unicredit Banca Sp.A., le cui coordinate IBAN sono:

IT83N0200830545000107323338. 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.

### **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.

### **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](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non 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 18/02/2026 alle ore 11,00 e terminerà il giorno 20/02/2026 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 23/02/2026 ore 11,00.**

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 R.G.E. 31/2025" 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.

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 decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

**Nel caso in cui, entro il predetto termine, non sia resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° c. c.p.c., il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà una nuova vendita, ai sensi e per gli effetti di cui all'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 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 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 R.G.E. 31/2025" 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.**

#### 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Sara Fonte con studio in Ivrea, Via G. di Vittorio n. 4 (tel. 334/6897118; e-mail: [sarafonte@studiolegalefonte.it](mailto:sarafonte@studiolegalefonte.it)). Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti 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 vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://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 lo studio della Professionista delegata avv. Sara Fonte, in Ivrea, Via G. di Vittorio 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, 5 dicembre 2025

Il professionista delegato

avvocato Sara Fonte

