

avv. Adele Teresa PASSARELLI
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)
Tel: 011.33.29.675
Cell.: 329.70.35.141
mail: avv.adelepassarelli@einaudi18.it
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 250/2024 il professionista avvocato Adele Teresa Passarelli, delegato dal G.E. Dottor Augusto Salustri on ordinanza di delega del 27.03.2026 comunicata in data 30.03.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ.

Nel Comune di Rondissone, via Carpi 16, l'unità immobiliare risulta così composta:

- porzione di fabbricato produttivo/artigianale (capannone), completa di zona produttiva, uffici, magazzini e servizi igienici, posta in aderenza ad altri analoghi moduli industriali, libero su due lati ed avente sviluppo tra piano terreno e soppalcato.

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.

L'immobile è posto alle seguenti coerenze: porzione di bene comune non censibile (sub 2), altra porzione di capannone industriale, porzione di bene comune non censibile (sub 1) e altra porzione di capannone industriale.

DATI CATASTALI.

L'immobile posto in vendita risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rondissone:

- Foglio 7, particella 353, sub 108, categoria D/7, rendita catastale euro 3.282,00.

ATTO DI PROVENIENZA.

L'immobile è pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita del notaio Giorgio Perotti del 03.10.2002 rep. 245542/35549, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04.10.2002 ai nn. 41600/28961, e successivi atti di mutamento di denominazione sociale del notaio

Fernanda Perosino del 31.10.2006 rep. 49312, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02.02.2007 ai nn. 6360/3912 e del notaio Paolo Osella dell'11.03.2008 rep. 49497/23897, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01.04.2008 ai nn. 16058/10467.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal geom. Giovanni Chiappino) risulta quanto segue:

- il bene risulta semindipendente, in quanto possiede impianti e servizi tecnologici in uso comune con altra porzione confinante (sub. 3), titolata e utilizzata dallo stesso soggetto esecutato, ma esclusa dal presente pignoramento ed oggetto di altra procedura (RGE 92/2025), oltre ad essere con la medesima collegata e comunicante internamente tramite ampi varchi pedonali, carrai e con scala, nonché esternamente tramite accessi pedonali e carrai e sull'area esterna posta a nord/ovest;
- l'edificio si presenta in discrete condizioni conservative e manutentive, evidenzia inoltre chiari e pesanti segni di un rinnovamento/ampliamento interno "fai da te" mai concluso. Da indagine visiva, il manto di copertura pare altresì formato da degradati elementi prefabbricati in cemento-amianto, apparentemente sprovvisti di opere di incapsulamento e/o dotati di piano di manutenzione e controllo periodico, seppur la copertura parrebbe esser già stata oggetto di accertamenti da parte degli organi preposti
- salvo più approfondite indagini si segnala che l'area in uso e pertinenziale posta a sud e nord (al C.T. particelle nn. 647 parte, 649 parte, 685 parte, 687 parte 353 parte e al CF sub 2-1), ove a nord sono altresì posizionati sia l'accesso pedonale (caratterizzato da una lunga pensilina in ferro) che carraio, risulta di fatto interclusa da recinzione e comunicante a formare un sol corpo con l'unità immobiliare adiacente (sub. 3, esclusa dalla presente procedura). Inoltre non risultano contemplate nel presente pignoramento, nonché raffigurate nella scheda catastale vigente, oltre ad essere catastalmente titolate a soggetti terzi totalmente estranei al pignoramento o in parte prive di intestazione in quanto definite come bcnc sull'elaborato planimetrico, seppur non appaiono costituite nella banca dati catastale. Al riguardo, seppur non è chiaro a quali aree si faccia preciso riferimento, l'atto di provenienza dell'anno 2002 cita testualmente: *".....omissis.... con relative aree esterne al fabbricato collocate a nord e sud del fabbricato stesso.....omissis"* ed indica come coerenze dell'immobile *"via Carpi, proprietà parte venditrice, strada privata e ancora proprietà parte venditrice"*. Da ultimo, si precisa che da talune immagini rinvenute a corredo delle pratiche edilizie, lo stato dei luoghi e l'area sopra menzionata, non parrebbero aver subito modifiche evidenti da almeno un ventennio rispetto alla situazione riscontrata in loco. Il CTU ha chiarito che i mappali foglio 7, particella 353 sub 1 e 2 sono beni comuni non censibili pertinentziali di tutto il complesso edilizio di cui fa parte l'oggetto del pignoramento; quanto ai mappali foglio 7, part. 647, 649, 685 e 687 i medesimi sono attualmente intestati a terzi ed aventi autonomi identificativi; costituiscono in concreto l'area pertinenziale recintata da cui si accede al fabbricato oggetto di pignoramento foglio 7, part. 353 sub 108 nonché al subalterno 3; allo stato non risultano costituite servitù di passaggio su tale area che costituisce di fatto l'unico passaggio carraio;
- la scheda catastale rinvenuta non corrisponde con lo stato dei luoghi, oltre a presentare carenze grafiche, dimensionali e di rappresentazione in genere. La stessa evidenza principalmente una

diversa distribuzione degli spazi interni anche a seguito delle opere di trasformazione intraprese, errori di rappresentazione e grafici in genere. Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia la predisposizione di giusto aggiornamento catastale, il cui costo si aggira in non meno di € 800,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevidi. Va inoltre aggiunto che i sub. 1 e 2 riportati nell'elaborato planimetrico vigente, in realtà non appaiono costituiti e dunque rilevabili nella banca dati catastale nazionale: saranno pertanto necessarie verifiche in merito e nel caso la costituzione degli stessi, il cui costo si aggira in non meno di € 300,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevidi. La porzione di fabbricato non risulta frazionata al Catasto Terreni, pertanto la particella n. 353 comprende altresì una più ampia consistenza formata da numero 13 porzioni immobiliari anche di proprietà di terzi;

- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si dà atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai documenti consultati, sono stati edificati successivamente al 01.09.1967. Presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie in capo alla sola porzione di edificio: a) Licenza edilizia nr. 12/1974 del 19.02.1974 "per nuova costruzione di edificio industriale artigiano" denominato complesso 2001: il progetto prevedeva la creazione di 12 moduli artigianali/industriali; Dichiarazione di Agibilità n. 12/74 del 02/02/1980 prot. 544, da ritenersi parziale in quanto inerente i soli capannoni "distinti ai numeri 13/bis/14/15/16/17 come indicato nel rilievo planimetrico". A tal proposito è considerato che in loco parrebbero esistenti n. 13 moduli artigianali/industriali anziché 12 e che non è ben chiaro a quale planimetria faccia riferimento l'agibilità rilasciata: si ritiene verosimile salvo diverse interpretazioni dell'ufficio tecnico o di altri documenti probanti, che la porzione di immobile oggetto di esecuzione rientri comunque tra le unità dotate di agibilità, seppur l'atto di provenienza consultato non citi alcuna indicazione al riguardo. Si precisa inoltre che l'intero complesso edilizio è infine dotato di Collaudo Statico del 20.03.1978 a seguito di Denuncia Strutturale n. 26747 del 22/03/1976; b) Autorizzazione Edilizia n. 44/1992 del 20.07.1992 per opere di apertura porte e finestre capannone industriale; c) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. nr. 3224 del 01.08.2000 prot. n. 3224 per opere interne e miglioramento igienico: la pratica edilizia ricomprende anche opere in capo al capannone adiacente (sub. 3), d) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 21.02.2003 prot. n. 841 per rivestimento facciata e opere interne: la pratica edilizia ricomprende anche opere in capo al capannone adiacente (sub. 3); e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 18.06.2013 prot. n. 1998 per "realizzazione nuove tramezzature interne a capannone esistente". Da un preliminare raffronto con gli elaborati grafici riscontrati a corredo delle pratiche edilizie sopra menzionate e lo stato dei luoghi, si denota l'esistenza di numerose difformità quali principalmente: una diversa distribuzione degli spazi interni anche con formazione di nuovi locali, differenti aperture esterne e interne di collegamento anche con l'adiacente u.i.u., ampliamento interno (70,00-75,00 mq. circa) della zona soppalcata con incremento della superficie utile lorda, assenza di Denuncia strutturale e Collaudo statico della nuova struttura, diversa destinazione e uso di taluni locali, differente collegamento tra i piani tramite demolizione di una delle scale preesistenti, mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari in numerosi locali. Si dà atto che stante l'estensione del compendio edilizio, non sono stati eseguiti accertamenti plano-

volumetrici sull'intero complesso industriale e sulle relative parti comuni, seppur parrebbe sussistere un incremento di unità immobiliari e una non ben chiara /dismissione delle aree pertinenziali esterne. Atteso ciò, è evidente che il bene in analisi sia affetto da importanti irregolarità edilizie, mancanze amministrative e discrepanze rispetto allo stato dei luoghi odierno che non permettano all'attualità di attestarne il pieno stato legittimo. Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di carattere tecnico-discrezionale, non è possibile verificare e dichiarare con estrema certezza tutte le difformità presenti nonché la loro effettiva o meno sanabilità urbanistica ed i relativi costi. Risposta certa a quanto sopra, si avrà unicamente previa predisposizione di attento e puntuale progetto preventivo corrispondente allo stato dei luoghi da sottoporre all'ente comunale e ciò a a seguito di accurato rilievo metrico dei luoghi associato allo svolgimento di complesse analisi e conteggi per comprovare il pieno rispetto dei parametri edilizi che disciplinano e disciplinavano gli interventi in detta area urbanistica.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Rondissone, individua tutto il compendio immobiliare in argomento in area "5it12 – Aree produttive con impianti esistenti e confermati" normata dall'art. III.4.3.A. Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica, il bene ricade in classe "II a" e "II b" disciplinate dall'art. IV.5.12 delle anzidette N.T.A. Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti, si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e sul sito dell'ente comunale nonché ad eventuali regolamenti edilizi vigenti ed alle relative normative di settore.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

Dalla sommaria consultazione di alcuni atti di provenienza, e dal servizio "Usi Civici" della Regione Piemonte, i cespiti in parola non parrebbero gravati da limitazioni in tal senso.

Per quanto concerne eventuali servitù, l'unità in esame appare di fatto collegata e utilizzata con altra porzione non oggetto di pignoramento (sub 3).

Si richiama infine all'atto di acquisto del 2002, in particolare *"con avvertenza che una striscia di terreno della larghezza di metri quattro verso sud è gravata da servitù di passaggio degli altri capannoni facenti parte del complesso di cui è parte l'immobile qui venduto"*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al 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 e s.m.i..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

La porzione di fabbricato risulta occupata da materiali, attrezzatura e macchinari meccanici pesanti in genere, stante l'utilizzo quotidiano come sede operativa della società esecutata.

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: euro 49.000,00 (euro quarantanovemila/00).
- 2) Offerta minima: euro 36.750,00 (euro trentaseimilasettecentocinquanta/00).
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00 (euro mille/00).
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 15.09.2026 ore 12.00.
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 16.09.2026 ore 9.45.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT32F0200801113000107425349.
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 18.09.2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 21.09.2026 ore 9.45.

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'avvocato Adele Teresa Passarelli (tel. 011.33.29.675, email: avv.adelepassarelli@einaudi18.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Non è possibile fare l'offerta nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale.

L'offerta dovrà essere redatta come segue:

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

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 o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE.

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.spazioaste.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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. 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 certificata 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.

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.

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.

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 elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 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.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l’offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. 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 tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “Esec. Imm. 250/2024 Trib. Ivrea Avv. Passarelli Adele Teresa”, le cui coordinate IBAN sono: IT32F0200801113000107425349.

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 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.

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 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.

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.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

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

minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 16.09.2026 alle ore 9.45 e terminerà il giorno 18.09.2026 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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.

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.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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).

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 sul c.c. della 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.

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.

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, 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).

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.

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

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

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

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 all'avv. Adele Teresa Passarelli, telefono 011.33.29.675, cell. 329.70.35.141, email: avv.adelepassarelli@einaudi18.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.

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, 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 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 e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it;
- 4) pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, in data **16.09.2026 ore 9.45** 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, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione finale in data **21.09.2026 ore 9.45**.

Torino, 17 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli