

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SECONDO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 105/2025, il professionista avvocato Marita Novaria, delegato dal G.E. dottoressa Giovanna Debernardi, con ordinanza di delega in data 14.04.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 15 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 10:30
(NUOVO PREZZO BASE LOTTO EURO 600.640,00)

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Rivarolo Canavese (TO), Corso Re Arduino n.57, nella zona periferica a sud della città, a circa due km dal concentrico, lungo la direttrice viaria principale, in area caratterizzata da: attività commerciali, artigianali, servizi, ristorazione, supermercati, fornitura carburanti, farmacia di zona, linea ferroviaria canavesana Rivarolo-Torino.

Il compendio immobiliare – Opificio (Laboratorio) + Appartamento - risulta così composto:

BENE N.1 – DUE CAPANNONI ad uso artigianale edificati all'interno di ampio lotto completamente recintato posto in fregio alla Strada Statale N. 460 di Ceresole, indicati nella perizia dell'esperto rispettivamente come Edificio A ed Edificio B.

Edificio A: Laboratorio; esposizione; Uffici; Depositi.

Trattasi di costruzione edificata originariamente tra il 1969 ed il 1972, ad un piano fuori terra, oltre al livello seminterrato, poi ampliato nel 1999 e sopraelevato parzialmente di un livello per la realizzazione dell'appartamento di cui al Bene 2. Risulta separato dalla strada pubblica ex S.S.460 da porzione di area assoggettata ad uso pubblico. E' costituito, al piano terreno, da ampio laboratorio, esposizione, uffici, servizi igienici, ripostiglio; a livello seminterrato, da spazi adibiti a deposito. I livelli sono collegati da scala interna.

Edificio B: Deposito.

Trattasi di capannone edificato nel 1981 con attuale destinazione a "deposito", ad un piano

rialzato e livello seminterrato; entrambi i livelli hanno accesso pedonale e carraio dall'area cortiliva comune tramite rampe. E' costituito al piano terreno/rialzato da unico vano, parimenti per il piano sottostante. I piani sono collegati da scala interna. L'edificio B è staccato dall' Edificio A dall'area cortiliva comune. Presenta un manto di copertura in lastre verosimilmente contenenti amianto.

BENE N.2 – APPARTAMENTO

Appartamento posto al piano primo (con accessori al piano interrato) facente parte del corpo di fabbrica principale (Edificio A), affacciantesi sulla strada pubblica (corso Re Arduino). Si compone di: al piano primo: ingresso da vano scala, vano scala, due corridoi, cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi finestrati, disimpegno, lavanderia, terrazzo coperto, porticati, unico balcone su tre lati. Al piano interrato: sei vani a cantina/deposito; il perito osserva che, come si evince dall' Elaborato Planimetrico, a questo bene spetta il diritto sull'intera area cortiliva del compendio identificata come "Bene comune non censibile "(F25 N.7 Sub 1).

L'accesso all'appartamento avviene dall'aera cortiliva a sud attraverso il vano "ingresso", ad oggi facente parte del Bene 1 e poi dal vano scala. L'esperto osserva che nella planimetria catastale del Bene 1 il suddetto "ingresso" non riporta indicazioni in merito al passaggio comune come ad oggi praticato. L'accesso ai vani accessori nel seminterrato avviene dall'aera cortiliva est percorrendo i "passaggi comuni" all'interno dei vani del Bene 1 (al piano terreno laboratorio, vano scala di collegamento, al piano interrato "deposito").

Il riscaldamento è a pavimento con caldaia a metano posta nel piano sottotetto. A quanto è stato riferito al perito, vi è un unico contatore per acqua ed energia elettrica per l'intero compendio immobiliare, con tre contatori per il gas di città, uno per il Bene 2, uno per la zona uffici del bene 1 ed uno per zone esposizione dello stesso Bene 1.

La descrizione di ogni singolo bene è tratta dalla perizia redatta dall'esperto nominato dal Tribunale Geom. Angelo LEPORE, cui si fa riferimento per ogni dettaglio e che è consultabile sui siti internet sui quali la vendita viene pubblicata.

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.

La vendita è soggetta ad IVA ed in ogni caso il regime fiscale effettivo verrà definito nel dettaglio solo con i dati disponibili ed aggiornati a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare.

COERENZE

BENE N.1 – Il Mappale 7 del Catasto Terreni su cui insiste l'intero compendio confina a nord con i mappali 8 e 143 del Foglio 25; a est con il mappale 172 del Foglio 25; a sud/sud-est con il mappale 269 del Foglio 25; a sud-ovest con la strada pubblica corso Re Arduino; a ovest con il mappale 285 del Foglio 25. Nello specifico, l'Edificio A confina al piano terreno: a nord, est, ovest e sud con l'area cortiliva comune (F.25 N.7 sub1); al piano seminterrato a nord, est, ovest con il sottosuolo dell'area cortiliva comune; a sud: i locali accessori al Bene 2. L'Edificio B è posto alle seguenti coerenze: nord, est, sud, ovest: area cortiliva comune.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Rivarolo Canavese:

BENE N 1: Foglio 25 Particella N. 7 Subalterno 2, Categoria D1, Rendita: € 16.216,75; Piano S1-T. L'esperto calcola la superficie convenzionale complessiva in 1798,55 mq, oltre l'area cortiliva per ca. mq 1974.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il perito osserva che non sussiste corrispondenza catastale: il titolare catastale non corrisponde al titolare reale per mancanza dell'aggiornamento alla nuova denominazione. E ciò per tutti i beni che compongono il lotto.

Non risulta la rappresentazione grafica della tettoia edificata sul lato Nord dell'Edificio A; il vano

servizi igienici posto nell'angolo sud-est dell'Edificio A non corrisponde con quanto riscontrato.

La perimetrazione degli edifici nella stessa mappa non coincide con quanto riscontrato in loco.

L'esperto inoltre rileva che nell'elaborato planimetrico vi è l'errata rappresentazione dei subalterni (i subalterni 2 e 3 risultano invertiti).

Inoltre dovrebbe essere assegnato un subalterno per l'identificazione delle porzioni comuni indicate nella planimetria per l'accesso all'appartamento al primo piano e suoi accessori al piano interrato, come anche per la porzione dell'ingresso al livello del terreno che dà accesso al vano scala interno facente parte del BENE 2. Per tali incongruenze sarà cura dell'aggiudicatario provvedere agli aggiornamenti catastali. La spesa è preventivabile in euro 4.500,00. La presentazione della nuova planimetria catastale sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia di cui si tratta nel paragrafo sulla "Situazione Edilizia".

BENE N 2: Foglio 25 Particella N. 7 Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2; Consistenza: Vani 8; Superficie catastale 216 mq; Rendita: € 888,31; Piano S1-T- 1. Secondo il rilievo di massima, l'esperto indica in 279,60 mq il totale della superficie convenzionale.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il perito ha rilevato alcune discordanze planimetriche: il corridoio/disimpegno tra i vani "lavanderia", "bagno", "camera 1 e 2" risulta privo della tramezzatura intermedia con relativa porta; l'apertura verso il porticato 1° del vano lavanderia è in realtà una porta-finestra e non una finestra. Non sono rappresentati in planimetria il vano tecnico allocato nel sottotetto (ove è localizzata la centrale termica, accessibile attraverso botola sul vano scala) ed il pilastro esterno nello spigolo sud-est del balcone. Per tali incongruenze sarà cura dell'aggiudicatario provvedere agli aggiornamenti catastali. La spesa è preventivabile in euro 1.500,00. La presentazione della nuova planimetria catastale sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia di cui si tratta nel paragrafo sulla "Situazione Edilizia".

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'Elaborato Planimetrico il perito evidenzia che l'area cortiliva costituente l'U.I.U. F. 25 N.7 sub 1 è indicata quale Bene Comune Non Censibile presumibilmente a tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto.

Sul tratto di recinzione posto a sud vi è un cancelletto di passaggio pedonale, ma a ciò non risulta

corrispondere alcun diritto di passaggio.

SITUAZIONE EDILIZIA

BENE 1- L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente all' 01.09.1967. L'immobile risulta agibile. I documenti messi a disposizione dall'Ufficio tecnico del Comune sono i seguenti:

EDIFICIO A

- Licenza Edilizia n. 200/68 del 31/08/1968 per “Nuova costruzione fabbricato ad uso officina meccanica di riparazione ed assistenza macchina per alimentaristi”;
- Nulla Osta prot. 88/U.T. del 20/11/1970 per variante alla Licenza Edilizia n. 200/68 (diminuzione degli indici edificatori);
- Concessione Edilizia n. 213/96 dell'01/04/1997 per “ampliamento capannone uso esposizione e realizzazione alloggio per il custode”; inizio lavori 04/07/1997, fine lavori 07/12/1999, agibilità n. 28/99 del 12/01/2000;
- Concessione Edilizia n. 191/98 del 18/12/1988 per “Realizzazione di tettoia metallica a protezione di area di carico e scarico e rampa di accesso al piano seminterrato”;
- Concessione Edilizia n. 229/1999 del 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 213/96.

EDIFICIO B

- Concessione Edilizia n. 60/80 del 28/05/1980 per “costruzione capannone in ampliamento di quello esistente”.
- Concessione Edilizia n. 108/80 del 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 60/80; agibilità N. 558 del 27/11/1982.

Il perito evidenzia che la sola porzione di Edificio A edificata tra il 1969 ed il 1972 di cui alla Licenza Ed. 200/68 e successiva variante prot. 88/U.T. risulta priva del relativo certificato di agibilità. Per il resto sussistono i rispettivi certificati.

Le difformità riscontrate dall'esperto sono le seguenti:

EDIFICIO A

- a) differenti larghezze di talune forometrie; realizzazione di finestra in luogo della prevista portafinestra (angolo sud-est uffici); realizzazione di due portoni di accesso in luogo dell'unico

indicato in progetto sul lato nord; mancata realizzazione di finestra nell'anti w.c.; b) differenza di talune misure esterne dei prospetti; c) differenze di talune altezze della tettoia a nord; la piattaforma per lo scarico merci denoterebbe una larghezza di ca. cm 60 rispetto l'indicata misura di ml 0,80; d) l'altezza del piano interrato è difforme; e) presenza di luce tra l'ampio deposito al piano seminterrato e l'attigua cantina facente parte del Bene 2; f) la superficie aeroilluminante del locale "ufficio" non risponde al requisito minimo ex art. 5 del D.M. 05/07/1977. L'esperto precisa inoltre che non è dato sapere ove sia esattamente il confine catastale tra il bene e particella 175, per cui non è dato rilevare la conformità della distanza della costruzione dai confini.

Per la possibile definizione delle incongruenze di cui ai punti a),b),c) ed e) si presume un esborso quantificabile di massima in euro 6.000,00 tra oblazione, diritti di segreteria, oneri professionali.

Per la difformità di cui al punto f) si può prevedere un esborso di euro 5.000,00. L'altezza del piano seminterrato di cui al punto d) qualora non potesse essere sanata, dovrà essere ricondotta alla misura licenziata di ml 2,50 con abbassamento del piano di calpestio o potrebbe essere modificata la sua destinazione.

EDIFICIO B

Le difformità rilevate sono le seguenti: a) lieve differenza della dimensione planimetrica totale; b) differente dimensione interna del vano al piano terreno/rialzato; c) differenze nelle altezze interne indicate al piano seminterrato ed al piano terreno rialzato; d) differente realizzazione della rampa carrabile di accesso al piano terreno/rialzato; e) realizzazione di portone sul prospetto sud.

Per la sanatoria di tali difformità si presume un esborso di euro 6.000,00. L'esperto inoltre ritiene che la copertura dell'edificio presenti amianto, e che quanto meno dovrà essere "incapsulata".

Il perito riferisce di non aver reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE 2-

L'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Risulta agibile.

La documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune è la seguente:

- Concessione Edilizia n. 213/96 dell'01/04/1997 citato;
- Concessione Edilizia n. 229/1999 del 14/09/1999 in variante alla Concessione Edilizia n. 213/96; agibilità N. 28/99 del 12/01/2000.

Il perito non ha reperito il certificato energetico dell'immobile /APE.

Le difformità rilevate in loco vengono così descritte:

a) Corridoio/disimpegno tra i vani lavanderia, bagno, camera 1 e 2 è privo della tramezzatura intermedia con relativa porta; b) realizzazione di pilastro esterno nello spigolo sud-est del balcone; c) differenti lunghezze e posizione di talune forometrie sui prospetti; d) differenza di talune misure esterne dei prospetti e dei vani interni; e) differenze nelle altezze dei locali. Nelle Cantine Accessorie: f) presenza di talune murature contrafforte in alcuni vani; g) presenza di luce tra vano cantina e l'attiguo ampio deposito facente parte del Bene 1. I costi per le sanatorie relative ai punti a)b)c) ed e) sono stimabili in euro 6.000,00.

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

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, trascritta, è stato costituito un obbligo edilizio, con cui il proprietario ha assunto l'impegno nei confronti del Comune di Rivarolo Canavese, ad assoggettare a parcheggio pubblico l'area di mq 182,10 posta tra l'Edificio A e la via pubblica denominata via Re Arduino. Questo vincolo è stato formalizzato in base alla Legge Regionale 56/77, che lo prevede per il rilascio del titolo edilizio inerente l'ampliamento del capannone ad uso officina artigianale ed esposizione e per la costruzione dell'appartamento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per il Compendio Immobiliare non sono stati reperiti Certificati energetici /APE. L'esperto non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'esperto non garantisce l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui è fornito l'immobile de quo, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Per il Bene 2 (appartamento) è in corso il procedimento di liberazione del l'immobile, mentre il Bene 1 (Edificio A ed Edificio B), attualmente ancora utilizzato per lo svolgimento di attività d'impresa, sarà liberato al trasferimento.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 600.640,00 = (Euro seicentomilaseicentoquaranta/00);
- 2) Offerta minima: Euro 450.480,00 = (Euro quattrocentocinquantamilaquattrocentottanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 = (Euro cinquemila);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 14 dicembre 2026 ore 12.30;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 15 dicembre 2026 ore 10.30
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT 73 I 02008 30450 000107434996 intestato: ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 105/2025-TRIBUNALE DI IVREA;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17 dicembre 2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 18 dicembre 2026 ore 13.00.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita ovvero, 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. Marita Novaria (telefono 0124/629588 e-mail: marita.novaria@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 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 è coniugato in regime di separazione dei beni occorre Certificato da cui risulti; 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 del Tribunale.

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 a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario le cui coordinate IBAN sono: IT 73 I 02008 30450 000107434996 intestato: ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 105/2025-TRIBUNALE DI IVREA presso Unicredit di Cuorgné. 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 (cioè entro il giorno precedente l'udienza). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Qualora nel giorno fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte il professionista delegato non riscontri la presenza della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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, 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 richiedere informazioni sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale, contattando 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) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo con le credenziali personali.

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. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari sull'ammissibilità dell'offerta effettuate dal professionista delegato ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

L'eventuale gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 10:30 e terminerà il giorno 17 dicembre 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 (per un totale di TRE ore).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di

autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario.

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 a deliberare l'aggiudicazione il giorno 18 dicembre 2026 ore 13.00.

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. 588 c.p.c. Il professionista delegato provvede sull'istanza qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia luogo in quanto, in presenza di più offerte, e anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

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.

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.

ANTIRICICLAGGIO

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex* art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti *ex* art. 587 c.p.c.

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

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

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

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' Avv. Marita Novaria, telefono 0124/629588. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. 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 ancora occupato, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare gli organi della procedura dalla relativa attività, mediante apposita istanza da presentare al delegato 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 e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it;
- 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.

Ivrea, 24.09.2026

Avvocato Marita NOVARIA

Via Torino, 31 - 10082 Cuorgné (TO)
Tel. 0124/629588

Il Professionista delegato

(Avvocato Marita NOVARIA)