

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. 172/2025 il professionista avvocato Adele Teresa Passarelli, delegato dal G.E. dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza di delega del 09.04.2026, comunicata in data 10.04.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ.

Nel Comune di Castiglione Torinese, strada Origlia snc, facenti parte di complesso immobiliare ad uso residenziale, con accesso pedonale e carraio dalla Strada Origlia, attraverso parti comuni, descritto nella perizia (di cui infra) come BENE 1-2-3-4, così composto:

BENE 1.

N. 12 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a tre piani f.t. ed uno interrato individuato come "Lotto B" nel piano di edilizia convenzionato di cui infra, già dotati di identificativi catastali e così suddivisi:

- sub. 38: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere ed area cortilizia su due fronti al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 39: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia su due fronti al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 40: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia su due fronti al piano terreno oltre a cantina con locale wc al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 41: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia su due fronti al piano terreno, oltre a cantina con locale wc al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 42: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia su due fronti al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 43: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere ed area cortilizia su due fronti al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 52: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 53: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile, bagno ed altro vano al piano secondo collegato da scala interna;

- sub. 54: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile, bagno ed altro vano al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 55: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile, bagno ed altro vano al piano secondo collegato da scala interna.
- sub. 56: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile e bagno al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 57: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna.

BENE 2 e BENE 4.

Locale interrato costituito da n. 28 autorimesse, di cui:

- BENE 2: n. 13 autorimesse nel fabbricato a tre piani f.t. ed uno interrato individuato come "Lotto B" nel piano di edilizia convenzionato di cui infra;
- BENE 4: n. 15 autorimesse nel fabbricato a tre piani f.t. ed uno interrato individuato come "Lotto D" nel piano di edilizia convenzionato di cui infra;

BENE 3.

N. 16 appartamenti ancora da ultimare, in fabbricato a tre piani f.t. ed uno interrato individuato come "Lotto D" nel piano di edilizia convenzionato di cui infra, già dotati di identificativi catastali e così suddivisi:

- sub. 30: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 31: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 32: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 33: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno, oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 34: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 35: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 36: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 37: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere ed area cortilizia al piano terreno oltre a cantina al piano interrato collegata da scala interna;
- sub. 44: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 45: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 46: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;

- sub. 47: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 48: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 49: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 50: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna;
- sub. 51: composto da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone al piano primo oltre a sottotetto non abitabile al piano secondo collegato da scala interna.

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.

BENE 1: il fabbricato confina a quattro lati con cortile comune individuato al F.12 particella 975 sub 58.

BENE 2: le autorimesse confinano a nord con terrapieno, ad est e a sud con il F. 12 particella 975 sub 29 (b.c.n.c.), e ad ovest con le cantine individuate dal F. 12 particella 975 subb. 38-39-40-41-42 e 43 e con il vano contatori - centrale termica.

BENE 3: il fabbricato confina a quattro lati con il cortile comune individuato dal F. 12 particella 975 sub. 58.

BENE 4 : le autorimesse confinano a nord con terrapieno, ad est con cantine individuate al F. 12 particella 975 subb. 30-31-32-33-34-35-36 e 37, a sud con terrapieno e ad ovest con area manovra comune identificata dal F. 12 particella 975 sub. 29 (b.c.n.c.).

L'intero complesso insiste sulla particella 975 del foglio 12 e confina con le particelle 784-895-897-943-915-916-917 e strada Origlia.

DATI CATASTALI.

Gli immobili sono censito al CF del Comune di Castiglione T.se, Foglio 12, particella 975:

BENE 1:

- sub 38, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 39, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 40, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 81 mq, rendita 224,66 euro;

- sub 41, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita 262,10 euro;
- sub 42, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 43, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 52, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 53, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 54, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 55, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 56, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 60 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 57, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 336,99 euro;

BENE 2:

- sub 16, categoria C/6, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 65,28 euro;
- sub 17, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 18, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 19, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 20, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 21, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 22, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 23, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 24, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 25, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 26, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 27, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 28, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;

BENE 3:

- sub 30, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 31, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 32, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 33, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 34, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 35, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 36, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 37, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 44, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 80 mq, rendita 336,99 euro;
- sub 45, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 46, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 47, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 48, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 49, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 50, categoria A/3, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq, rendita 224,66 euro;
- sub 51, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 80 mq, rendita 336,99 euro;

BENE 4:

- sub 1, categoria C/6, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 65,28 euro;
- sub 2, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 3, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 4, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 5, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 6, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 7, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 8, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 9, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 10, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 11, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 12, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 13, categoria C/6, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 61,20 euro;
- sub 14, categoria C/6, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 65,28 euro;
- sub 15, categoria C/6, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 65,28 euro.

BCNC:

- sub 29, corsia manovra e scala accesso autorimesse comune ai subalterni da 1 a 28;
- sub 58, corte comune ai comune subalterni da 30 a 57.

L'intero complesso insiste su terreno censito al CT del Comune di Castiglione T.se, Foglio 12, particella 975, ente urbano di 3.465 mq.

ATTO DI PROVENIENZA.

I beni sono pervenuti alle attuali esegutate:

- in parte in forza di successione apertasi in data 21.06.2018, con relativa accettazione con beneficio di inventario del notaio Paola Donati del 05.07.2018 rep. 22721/11664, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.07.2018 ai nn. 30635/21360;
- in parte in forza di successione apertasi in data 11.06.1997 (dichiarazione di successione registrata a Chivasso in data 11.12.1997 al n. 26 vol. 855, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.06.1998 ai nn. 19943/14671) e relativa accettazione tacita trascritta in data 10.11.2008 ai nn. 52240/33408 (quest'ultima riporta tuttavia la quota errata della proprietà di 1/2 contro il de cuius, invece che quella corretta di 1/1).

Si segnala che i beni sono stati oggetto di due cessioni tuttavia dichiarate risolte, con retrocessione della proprietà alle attuali esegutate, segnatamente:

- a) cessione di diritti reali a titolo oneroso notaio Giuseppe Ganelli del 17.10.2008 rep. 126073/31492, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 10.11.2008 ai nn. 52238/33406, e relativa annotazione di avvenuta risoluzione del Tribunale di Torino del 04.01.2016 rep. 7/2016, presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 12.04.2019 ai nn. 14985/1987. La domanda giudiziale è stata trascritta in data 27.02.2013 ai nn. 6719/5029.
- a) compravendita notaio Bruno Galleano del 03.04.2009 rep. 101331/27813, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 14.04.2009 ai nn. 16415/10673, e relativa annotazione di

avvenuta risoluzione del Tribunale di Torino 28.01.2016 rep. 1097/2016, presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24.09.2019 ai nn. 38542/4464. Alla compravendita è inoltre annotata l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale in data 12.12.2012 ai nn. 43179/4999, domanda giudiziale trascritta in data 03.12.2012 ai nn. 41929/30842.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE.

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dalla geom. Paola DANIELE) risulta quanto segue:

Regolarità catastale:

- BENE 1: non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità in alcune delle aperture esterne del prospetto nord (subb. 38, 41 e 43), diversa distribuzione spazi interni subb. 42-52-53-54-55-56 e 57). Nei sottotetti al secondo piano non sono stati rappresentati i velux ed alcune delle partizioni interne. Non è stato possibile accedere a tutti i locali interrati in quanto le scale di collegamento interne risultano non agibili o non ancora messe in opera. Il costo per la regolarizzazione catastale all'urbano viene stimato in € 4.800,00 al netto di IVA, O.P. e diritti catastali che vengono quantificati in € 840,00;

- BENE 3: non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella mancata rappresentazione al piano cantine di alcuni pilastri e porzioni di tramezzi. Nei sottotetti al secondo piano non sono stati rappresentati i velux ed alcuni pilastri. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutti i locali interrati ed a tutti i sottotetti in quanto le scale di collegamento interne risultano non agibili o non ancora messe in opera. Il costo per la regolarizzazione catastale all'urbano viene stimato in € 6.400,00 al netto di IVA, O.P. e diritti catastali che vengono quantificati in € 1.120,00;

Regolarità edilizia:

- il compendio immobiliare è soggetto a convenzione edilizia ai sensi della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. con il Comune di Castiglione Torinese per attuazione di piano esecutivo convenzionato residenziale-E, atto del Notaio Giuseppe Gianelli del 09/10.2007 rep. 123376/29837, registrato a Torino il 16.10.2007 al n. 25451;

- il compendio risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. La costruzione del compendio è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 61/2008 del 15.07.2008 per nuova costruzione di fabbricato plurifamiliare (LOTTI B - D); Segnalazione Certificata di Inizio attività Prot. 5913 del 09.08.2012 per modifica di opere interne, riposizionamento di tramezzi e servizi igienici senza cambio di volumetria o destinazione d'uso;

- BENE 1: gli appartamenti non sono ultimati ed il cantiere è inattivo. Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi si rileva che risultano completate le opere strutturali (fondazioni, struttura portante in c.a., solai), le opere di tamponamento e la copertura; risultano installati i serramenti esterni e i portoncini blindati; risultano realizzati gli impianti tecnologici nelle parti sottotraccia; risultano completate le opere esterne principali (balconi e ringhiere). Permangono tuttavia da eseguire o completare la posa delle pavimentazioni in parte delle unità; l'installazione delle porte interne; la fornitura e posa degli apparecchi sanitari e dei corpi scaldanti; il completamento dell'impianto

elettrico (frutti e placche) e la realizzazione o rivestimento delle scale interne di collegamento. Considerata l'incidenza economica delle opere già realizzate (struttura, involucro edilizio, copertura, serramenti, predisposizioni impiantistiche) rispetto alle opere ancora da ultimare, prevalentemente riconducibili alle finiture interne ed al completamento impiantistico, si ritiene congruo stimare lo stato di avanzamento lavori del fabbricato nella misura dell'75% circa. In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella differente realizzazione di alcune aperture lato nord est al piano terreno e nella diversa distribuzione degli spazi interni. Il locale centrale termica comune, realizzato in adiacenza alle cantine, non risulta rappresentato sulla tavola in variante ma solo su una tavola raffigurante gli impianti. Si precisa che non è stato possibile visionare tutti le cantine per la mancata realizzazione della scala di collegamento interno. In tutte le porzioni di sottotetto non sono stati rappresentati i velux. Per la regolarizzazione di dette difformità è necessaria la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria che comprenda tutti i beni oggetto di esecuzione. L'onorario per la redazione della parte architettonica viene stimato in € 15.800,00 oltre IVA e O.P. e quello per il deposito della sanatoria strutturale in € 10.000,00 oltre IVA e OP ed eventuali saggi sulla struttura da valutare ed effettuare in corso di definizione della pratica. A detti importi andranno aggiunti i diritti comunali e le sanzioni che verranno computate dall'Ufficio Tecnico;

- le autorimesse BENE 2 presentano un mediocre stato di conservazione e diverse infiltrazioni di acqua piovana; le autorimesse BENE 4 sono in discreto stato di conservazione, anche se il locale interrato risulta soggetto ad infiltrazioni di acqua piovana;

- BENE 3: in base allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e considerando completate le opere strutturali e murarie principali, con impiantistica solo parzialmente realizzata e finiture interne sostanzialmente assenti, lo stato di avanzamento lavori dell'unità immobiliare può essere stimato in misura indicativa pari a circa il 55% delle opere complessive. In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la documentazione edilizio concessoria si sono rilevate difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nella mancata rappresentazione al piano cantine di alcuni pilastri e porzioni di tramezzi. Nei sottotetti al secondo piano non sono stati rappresentati i velux ed alcuni pilastri. Si precisa che non è stato possibile accedere a tutti i locali interrati ed a tutti i sottotetti in quanto le scale di collegamento interne risultano non agibili o non ancora messe in opera. La stima degli onorari per la redazione della pratica edilizia in sanatoria sono riportati nel bene 1.

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 compendio immobiliare in oggetto è inserito in base all'approvazione del progetto definitivo della variante strutturale n. 2 con D.C.C. n. 10 del 11/03/2024 pubblicato sul B.U.R. il 09/10/2025 n. 41 del P.R.G.C. Vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 24/11/2022, in zona "RS", zona di residenza stabile.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

Con atto del Notaio Giuseppe Gianelli del 17.10.2008 rep. 126073/31492, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 10.11.2008 ai nn. 33406/52238, successivamente risolto, veniva costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, nelle forme più ampie, nonchè di attraversamento tubi, cavi, condotte e linee aeree da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di almeno metri 3 a ridosso del confine tra i fondi a carico dei mappali F. 12 nn. 894 e 896 a favore dei mappali F. 12 n. 895-897 e 797.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Per i BENI 1-3 esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per i BENI 2-4 esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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.

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: euro 1.284.000,00 (euro unmilione duecentoottantaquattromila/00).
- 2) Offerta minima: euro 963.000,00 (euro novecentosessantratemila/00).
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 06.10.2026 ore 12.00.
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 07.10.2026 ore 10.00.
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT81M0200801113000107428463.
- 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: 09.10.2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 12.10.2026 ore 10.00.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'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 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 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. Immobil. 172/2025 Trib. Ivrea Avv. Passarelli Adele Teresa", le cui coordinate IBAN sono: IT81M020080111300010742863.

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 07.10.2026 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 09.10.2026 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, 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 **07.10.2026** **pre 10.00** 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 **12.10.2026 ore 10**.

Torino, 14 maggio 2026

Il professionista delegato

Avv. Adele Teresa Passarelli