

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Legale
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare n. 74/2025

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 74/2025 promossa da GARDANT BRIDGE**

SERVICING SPA. contro ESECUTATO AAAAAAAAAA, il Professionista Delegato Dott.

Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato ex art. 591 bis con ordinanza

di delega in data 10/10/2025, notificata in data 11/10/2025,

- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

per il giorno 10 marzo 2026 ore 9.00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea,

in Ivrea, Via Cesare Pavese n 4 tramite la piattaforma di Astalegale.net S.p.a. www.spazioaste.it

del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Rondissone (TO) – Via Aldo Moro 10, la piena proprietà del 100% di

Descrizione

Fabbricato industriale dotato di piazzale esterno per carico/scarico merci e parcheggio funzionale adiacente. Si eleva per due piani fuori terra, collegati internamente da una scala, ed è così composto: al piano terra l'area destinata a magazzino/area produttiva, ingresso con corridoio, due uffici, due ripostigli ed uno spogliatoio con due wc al suo interno, al piano primo è

presente un corridoio di disimpegno, un deposito, due uffici, un wc con antibagno ed un ripostiglio. Il piano primo ed alcuni locali al piano terra sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

L'altezza interna dei locali al piano terra e primo è di 2,70 m, mentre quella del locale destinato alle attività produttive/artigianali presenta altezza di circa 6,00 m.

La superficie commerciale è di circa mq. 700.

Dati Catastali

L'unità immobiliare pignorata è censita come segue al **Catasto del Comune di Rondissone (TO) in via Aldo Moro snc,**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	925	3		D7				3704,2 €	T-1	

già censita al foglio 8, part. 925 sub. 1.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafato
8	925				ENTE URBANO		1941 mq			

La particella 925 ente urbano deriva per tipo mappale del 12/07/2011 pratica n. TO0527146 dalla particella 607 e che quest'ultima deriva, per frazionamento del 02/02/2006 pratica n. TO0545368, dalla particella 29;

- la particella 925 comprende le particelle 613, 635, 639 e 646, tutte soppresse con variazione del 12/07/2011 pratica n. TO0527146;

- le particelle 635, 639 e 646 derivano rispettivamente dalle particelle 208, 209 e 210 per effetto di frazionamento del 02/02/2006 Pratica n. TO0545368.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria catastale e lo stato di fatto poiché graficamente non è stato rappresentato il corridoio al piano terra oltre l'ingresso del capannone, a delimitazione del locale ad uso produttivo, non è stata rappresentata l'uscita di sicurezza al piano terra nel locale produttivo. Lato ovest, il ripostiglio sul lato nord risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato graficamente, al piano primo risulta allo stato attuale una finestra in meno sulla parete divisoria con il locale produttivo ed il portone sul lato est è stato attualmente tamponato internamente.

Al fine di regolarizzare la situazione esistente occorrerà predisporre un aggiornamento planimetrico con un costo indicativo di Euro 1.000,00.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con l'altra porzione di capannone di altra proprietà e sugli altri lati con cortile di proprietà.

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile:

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2033

Il canone di locazione è di €. 2.500,00 al mese.

Diritti reali di terzi, vincoli ed oneri condominiali

Dalla perizia di stima non si rileva l'esistenza di diritti reali di terzi e vincoli sull'immobile stagito.

L'immobile non fa parte di un condominio.

Situazione Edilizia e difformità

Dalla perizia di stima dell'Arch. Eleonora Oppici del 07/09/2025 si rileva che:

“La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o

alberghieri. L'immobile non risulta dotato di agibilità.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Rondissone è emerso che il capannone è stato realizzato mediante PEC Arcobaleno del 22/02/2006 (durata 10 anni), che risulta alla data odierna superato e collaudato.

Le pratiche edilizia di riferimento sono le seguenti:

- Permesso di Costruire 3/2011 pratica 39/2010 del 13/01/2011*
- DIA n.2256 in variante al PdC 3/2011- pratica n.15/2011 del 23/06/2011 (ultimo titolo edilizio).*

Non esiste corrispondenza con lo stato dei luoghi poiché rispetto all'ultimo titolo edilizio sono stati realizzati al piano terra un corridoio di separazione tra la zona uffici ed il magazzino, il ripostiglio lato sud concessionato risulta di dimensioni inferiore e di conseguenza l'ufficio limitrofo risulta più grande, è stato realizzato un ufficio con ripostiglio al piano terra lato nord con una scala di collegamento al piano primo; è stato realizzato un piano superiore con due uffici, un deposito, un corridoio ed un bagno con ripostiglio. Il portone al piano terra lato est risulta tamponato internamente.

L'ampliamento e le difformità sopra esposte possono essere sanate secondo quanto riportato nelle NTA all'art.II 1.2. Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)": Gli eventuali lotti residuali facenti parte di S.U.E. con concessione scaduta e con OO.UU. già integralmente eseguite, collaudate e prese in carico dal Comune possono essere attuati tramite concessione diretta, subordinatamente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della volumetria massima ammessa dal PRGC. Gli elaborati tecnici del PdC dovranno pertanto essere dotati di verifica analitica del rispetto delle volumetrie massime ammesse dal PRGC, mediante analisi in dettaglio di tutte le volumetrie già realizzate sulla medesima area urbanistica attuata mediante S.U.E..”

Pertanto il PRGC fa riferimento unicamente al rispetto della volumetria esistente e non fa riferimento alla SUL in ampliamento. Dal momento che dalla scheda del PRGC per la zona di interesse (5I25) non occorre verificare la volumetria massima, si procederà con il solo pagamento della

sanzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

Andrà redatto un permesso di costruire in sanatoria con il pagamento di:

- *diritti di segreteria SUE (Sportello Unico Edilizia) pari a 250,00 Euro;*
- *diritti di segreteria SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) pari a 350,00 Euro;*
- *oneri di urbanizzazione (sanzione) $9,73 \text{ Euro/mq} \times \text{ampliamento} (pt+p1) \times 2 = 9,73 \times (63,50 \text{ pt} + 164 \text{ mq } p1) \times 2 = 4.427,15 \text{ Euro.}$*

Dalla documentazione agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.”

* * * *

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

Si segnala che la vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rimando alla relazione di perizia redatta dall'esperto Arch. Eleonora Oppici, consultabile sui siti internet

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) **Prezzo base: Euro 216.000,00 (duecentosedicimila/00) per il LOTTO UNICO**
- 2) **Offerta minima: Euro 162.000,00 (centosessantaduemila/00).**
- 3) **Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 (duemila/00).;**
- 4) **Termine di presentazione delle offerte: 9 marzo 2026 ore 12.00;**
- 5) **Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 10 marzo 2026 ore 9.00**
- 6) **IBAN c.c. per deposito cauzione: IT20Z 01030 01000 00000 44226 45;**
- 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: 12 marzo 2026 ore 13.00 (salvo autoestensione);**
- 10) **Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 13 marzo 2026 ore 9.00**
- 11) **La vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.spazioaste.it portale del Gestore della Vendita Telematica Astalegale.net S.p.a.

ooOoo

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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 dott. Piergiorgio Mazza (telefono 011482960 email dottmazza@studiomazza.com).

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
2. 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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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).

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" (salvo facoltà di depositare la richiesta dopo l'aggiudicazione).

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 aggiornato da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

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 di ogni offerente.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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 12.00 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 seguenti dati:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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 alla procedura, presso Banca Monte dei Paschi di Siena le cui coordinate IBAN sono: **IT20Z 01030 01000 00000 44226 45**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Esso dovrà contenere la descrizione **“Versamento cauzione”**.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON

riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, 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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. **La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta** trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero. il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione)

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 e potrà richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale.

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.

All'udienza il professionista delegato :

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 10 marzo 2026 al termine dell'apertura delle buste telematiche e terminerà il giorno 12 marzo 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo

base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 13 marzo 2026 ore 9.00.

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).

NON È CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

PRECISAZIONI

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un

giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- la partecipazione alla vendita implica: a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati- b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati – c) la dispensa degli organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per la cauzione.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel 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. **Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.**

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.*, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, 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 mancato o insufficiente pagamento delle spese** non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per

rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione (ex art. 583 c. 3 c.p.c.), 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.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza. Per informazioni sull'immobile in vendita contattare i numeri 011482960 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 011489699 oppure via e-mail all'indirizzo custode@studiomazza.com,

N.B. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso dovrà essere:

1. pubblicato, come per legge, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
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. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.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, 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.

Torino/Ivrea, 18 ottobre 2025



***Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Piergiorgio MAZZA***

