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. 155/2024 l'avv. Adele Teresa Passarelli, professionista delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza del 17.11.2025, comunicata in data 18.11.2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNO

Piena Proprietà del lotto sito nel Comune di Vallo Torinese (TO), con accesso da via Roma n. 26, composto da:

BENE 1: Fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra, con affaccio principale (fronte sud-ovest) su cortile interno. È composto al piano terra dalla zona giorno con soggiorno, pranzo e bagno oltre a scala interna di accesso al primo piano. Al piano primo la zona notte è costituita da tre camere da letto, bagno, oltre a disimpegno e vano aperto sul vano scala.

BENE 2: Fabbricato accessorio, in precarie condizioni, a due piani fuori terra con affaccio principale sul lato sud; il lato nord risulta interrato fino alla quota del piano primo; al piano terra sono presenti locali di sgombero, il piano primo è a tutto tetto (ex fienile); il sottotetto è aperto e non direttamente accessibile, se non all'occorrenza con scala a pioli dal piano cortile.

BENE 3: Tettoia aperta.

BENE 4: Fabbricato civile insistente su un'area catastale di complessivi 127mq che, oltre all'immobile, comprende porzione di terreno sul fronte nord est del fabbricato e l'area d'accesso alla proprietà dalla viabilità pubblica su cui si attesta il fronte sud-est. Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra, oltre sottotetto e porzione interrata. Al piano terra si accede dal fronte sud-est, dove sono presenti due ingressi che danno accesso a due ambienti distinti; dall'ambiente a sud si ha accesso anche a due vani presenti sulla parte posteriore del fabbricato. Al piano primo si accede a mezzo di scala esterna di cui si conserva solo la parte inferiore in muratura, la parte superiore in legno è stata demolita. La scala dava accesso ad un balcone in muratura e da qui erano disimpegnati i due ambienti che si affacciano su di esso. Sul fronte nord-est è presente un'apertura ad arco dal quale è possibile accedere al piano primo della parte posteriore del fabbricato.

BENE 5: Terreno inedificato, cortile pavimentato e prato con alberi.

BENE 6: Terreno inedificato, prato con alberi.

BENE 7: Terreno inedificato a prato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

BENE 8: Terreno inedificato a prato.

Coerenze:

BENI 1-2-3: a nord aree libere e fabbricati di altra proprietà (F. 3 n. 230, 435 F. 2 n. 1759); lungo il confine nord-ovest, interna al perimetro della recinzione esistente, insiste terreno, di cui al F. 2 n. 1968, non inserito tra le proprietà pignorate; a est fabbricato stessa proprietà (F. 3 n. 503); a sud area libera stessa proprietà (F. 2 nn. 387, 1971); a ovest area libera di altra proprietà (F. 2 n. 1973);

BENE 4: a nord area libera di altra proprietà (F. 3 n. 230); a nord-ovest fabbricato ed area di pertinenza stessa proprietà (F. 2 n. 386); a est viabilità comunale (via Roma); a sud area libera stessa proprietà (F. 2 n. 387);

BENE 5: a nord area libera e fabbricati stessa proprietà (F. 2 n. 386, F. 3 n. 503); a est viabilità comunale (via Roma); a sud area libera stessa proprietà (F. 2 nn. 1228 e 1229); a ovest area libera stessa proprietà (F. 2 n. 1970);

BENE 6: a nord area libera e cortile stessa proprietà (F. 2 n. 386); a est area libera stessa proprietà (F. 2 n. 387); a sud fabbricati altra proprietà (F. 2 n. 1087); a ovest terreno altra proprietà (F. 2 n. 1970);

BENE 7: a nord area libera stessa proprietà (F. 2 n. 387 e 1971); a est area libera stessa proprietà (F. 2 n. 1229); a sud area libera altra proprietà (F. 2 nn. 1087 e 1089); a ovest terreno e fabbricato altra proprietà (F. 2 n. 1087);

BENE 8: a nord area libera stessa proprietà (F. 2 n. 387); a est viabilità/parcheggio comunale; a sud terreno altra proprietà (F. 2 n. 1089); a ovest terreno stessa proprietà (F. 2 n. 1228).

Dati Catastali:

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vallo Torinese (TO):

- Foglio 2, particella 386, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 218 mq, rendita euro 367,98 - *beni nn. 1-2-3 - fabbricato civile ed annesse pertinenze;*
- Foglio 3, particella 503, subb. 1 e 2 graffati, categoria A/5, classe U, consistenza 7 vani, superficie catastale 133 mq, rendita euro 75,92 - *bene n. 4 fabbricato civile;*

e al Catasto Terreni del Comune di Vallo Torinese (TO):

- Foglio 2, particella 387, qualità FU D accert., superficie catastale 290 mq - *bene n. 5 terreno;*
- Foglio 2, particella 1971, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 327 mq, RD 1,1 euro, RA 1,18 euro - *bene n. 6 terreno;*
- Foglio 2, particella 1228, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 55 mq, RD 0,18 euro, RA 0,20 euro - *bene n. 7 terreno;*
- Foglio 2, particella 1229, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 75 mq, RD 0,25 euro, RA 0,27 euro - *bene n. 8 terreno.*

I fabbricati insistono su terreno censito al CT, foglio 2 mappale 386, ente urbano di 743, e CT, Foglio 3 particella 503, ente urbano di 127 mq.

Atto di provenienza: i beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del notaio Andrea Granaglia di Lanzo Torinese (TO) del 26.01.1995 rep. 39451/20788, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 09.02.1995 ai nn. 4189/3174;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

- acquisto di legato disposto nel testamento pubblicato con atto del notaio Sandra Beligni del 21.01.2021 rep. 49587/28919, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 25.01.2021 ai nn. 2867/2181 (successione registrata in data 05.02.2021 al n. 37526 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 09.02.2021 ai nn. 5161/3904).

Si richiama l'atto di costituzione di diritti reali trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 20.03.2014 ai nn. 8831/6624, a favore della particella 1944 (che ha originato la 1971).

REGOLARITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA.

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. Silvia Brunello) risulta quanto segue:

- **destinazione urbanistica**: l'area su cui sorgono il fabbricato principale della particella F. 2 n. 386 ed il fabbricato di cui al F. 3 n. 503 è inserita nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA. I fabbricati di pertinenza (fabbricato rurale e tettoia) del mappale F. 2 n. 386 ricadono in "Area residenziale consolidata satura" (ARs), che risulta normata dall'art. 17.6 delle NTA. I terreni, come attestato da CDU in data 13.05.2025, sono inquadrati da PRGC come segue: F. 2 nn. 387, 1128, 1129: Area Residenziale Satura (Ars7), che risultano normate dall'art. 17.6 delle NTA; F. 2 n. 1971: 50% Area Residenziale Satura (Ars7) normate dall'art. 17.6 delle NTA e 50% Area residenziale di completamento (AC7b) normate dall'art. 17.5 delle NTA. In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2 ;
- **vincoli**: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali. I beni non risultano gravati da censo, livello od uso civico;
- **regolarità edilizia**:

a) Fabbricato residenziale: la costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

- Pratica edilizia 24/1983: miglioramento igienico sanitario;
- Pratica edilizia 13/1984: rifacimento pavimento interno (autorizzazione 2/1984);
- Pratica edilizia 31/1987: miglioramento igienico sanitario (CE 11/88 del 05/04/1988);
- Pratica edilizia 22/1989: variante in corso d'opera a CE 11/88 (nessun titolo abilitativo reperito);

b) Fabbricato a rustico: la costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

- Pratica edilizia 23/1984: recupero ad uso abitativo del piano terra (concessione edilizia 22/84/C); tettoia (fabbricato non accatastato);

c) tettoia (non accatastata): pratica edilizia 16/2008: costruzione di tettoia (Permesso di costruire 07/09);

d) bene 1: l'impianto dell'edificio è stato conservato nella sua dimensione originaria e con le suddivisioni interne di cui alla planimetria catastale, eccetto lievi modifiche;

- il piano terra è conforme agli elaborati di progetto ed all'accatastamento;
- il piano primo la scala ha andamento rettilineo e non come da disegno; nella porzione a nord, lato abbaini, è stato realizzato un tramezzo che definisce una camera lato est;

L'assetto esterno è stato ampiamente rimaneggiato a partire dalla prima metà degli anni 80, di cui si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

riportano le sole pratiche che hanno determinato lo stato attuale, riconducibile alla pratica edilizia 22/1989 di cui non risulta il titolo edilizio di approvazione:

- sono stati eseguiti gli abbaini sul fronte nord;
- sono state realizzate le finestre ad arco sul fronte sud;

e) bene 2:

- le dimensioni rilevate corrispondono alla tavola di progetto ed alla planimetria catastale per quanto riguarda la sola lunghezza del fronte sud;
- non vi è corrispondenza tra il progetto e la planimetria catastale/rilievo per quanto riguarda la profondità dei vani;
- le altezze interne degli elaborati di progetto non corrispondono a quelle rilevate.

Riscontro opere opere previste da PE 23/1984:

- è stata eseguita la prevista demolizione del tramezzo interno esistente a divisione zona soggiorno/cucina;
- la porta esistente di accesso al soggiorno, non è stata chiusa completamente come previsto a progetto, ma è stata mantenuta una finestra;
- il locale ad uso garage è sto suddiviso in due ambienti, mantenendo inalterato il portone di accesso;
- la destinazione d'uso dei locali prevista a progetto non è stata attuata ed è difforme rispetto alla preesistenza;

f) bene 3: il permesso di costruire rilasciato in data 30/01/2009 prevedeva la realizzazione di basso fabbricato ad uso deposito, costituito da platea con sovrastante struttura a 12 pilastri, da realizzare a seguito della demolizione di un precedente manufatto in legno con copertura in lamiera: è stato presentato inizio lavori in data 26/10/2009; non è presente alcun titolo che attesti la fine dei lavori.

Dalla verifica dei documenti di progetto e dal rilievo dello stato di fatto si rileva una discordanza sia nella posizione che nelle dimensioni del realizzato rispetto a quello autorizzato. La dimensione in pianta del manufatto autorizzato è pari a 6,50x11,50= 74,75mq; le dimensioni del manufatto realizzato è pari a 5,05x9,01=45,50mq. Si evince pertanto che il fabbricato realizzato è più piccolo, mentre le altezze sono pressoché riconducibili a quelle autorizzate;

g) bene 4: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non sono state reperite pratiche relative all'immobile;

h) bene 5: sia la planimetria che la visura catastale, oltre l'atto di compravendita, identificano sul mappale in oggetto come fabbricato rurale; di fatto, ad oggi, non risulta presente alcun fabbricato. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa alla demolizione di tale fabbricato;

i) beni 6-7-8: aree libere non edificate;

- **regolarità catastale**: al catasto terreni la superficie del mappale corrispondente è stata oggetto di variazioni, l'ultima in data 31.03.2022 ha determinato le dimensioni attuali del terreno di pertinenza pari a 743 mq. Si fa inoltre presente che lo stesso frazionamento ha dato origine al **mappale F. 2 n. 1968 (porzione ex 1082) che è ricompreso nell'area pertinenziale del fabbricato, ma non è tra i**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

mappali pignorati. Rimane onere dell'aggiudicatario del lotto la realizzazione di idonea delimitazione della sola proprietà trasferita a suo favore.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per il mappale F. 2 n. 387 sul quale è stato demolito senza titolo il fabbricato esistente, così come risulta dalla visura e mappa catastali, nonché nella descrizione dell'atto d'acquisto del bene.

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..

Certificazione Energetica: non è stato rinvenuto alcun certificato energetico/APE.

OCCUPAZIONE - TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO TRE

Piena proprietà del lotto sito nel Comune di Vallo Torinese (TO), e segnatamente:

BENE 10: terreno a prato.

Coerenze: a nord-ovest viabilità Comunale (via Varisella), a nord-est terreno di altra proprietà (F. 2 n. 1424); a sud terreni di altra proprietà (da ovest: F. 2 nn.1393, 1647, 463).

Dati catastali: l'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Vallo Torinese (TO), Foglio 2, particella 1212, qualità prato, classe 1, superficie catastale 116 mq, RD 0,66 euro, RA 0,42 euro.

Atto di provenienza: il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del notaio Andrea Granaglia di Lanzo Torinese (TO) del 26.01.1995 rep. 39451/20788, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 09.02.1995 ai nn. 4189/3174.

REGOLARITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA.

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. Silvia Brunello) risulta quanto segue:

- il terreno non risulta gravato da censo, livello od uso civico;
- il terreno è privo di manufatti ed è inserito nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese in "Area Residenziale di completamento" (AC9a), che risulta normata dall'art. 17.5 delle NTA. In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIa.

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..

OCCUPAZIONE - 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

LOTTO CINQUE

Piena proprietà del lotto sito nel Comune di Vallo Torinese (TO), Vicolo della Chiesa n. 4, fabbricato a due piani fuori terra oltre interrato, composto da:

BENE 13: negozio al piano terra con accesso principale dalla viabilità pubblica, collegato a mezzo di montacarichi e scala interna a piano interrato uso magazzino ed esposizione.

BENE 14: alloggio al piano primo, composto da cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno oltre a porzione di sottotetto non abitabile.

Coerenze: a nord area libera di altra proprietà (F. 3 n. 454); a est, fabbricato stessa proprietà (F. 3 n. 98-lotto 6); a sud viabilità pubblica a lato della Chiesa e (F. 3 nn. 97), altro lotto oggetto di perizia (lotto 7); a ovest area libera e fabbricati altro lotto oggetto di perizia (lotto 4).

Dati catastali: gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vallo Torinese (TO):

- Foglio 3, particella 474, sub 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 321 mq, superficie catastale 372 mq, rendita euro 5.603,45 - *bene n. 13 negozio;*
- Foglio 3, particella 474, sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 189 mq, rendita euro 298,77 - *bene n. 14 alloggio.*

Il fabbricato insiste su terreno censito al CT, foglio 3 mappale 474, ente urbano di 516 mq.

Al sub 1 della particella 474 è censito il bcnc.

Atto di provenienza: l'immobile è pervenuto all'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del notaio Pio Castelli di Torino del 29.01.1961 rep. 85967/2265, registrato a Torino il 02.02.1961 al n. 18010 vol. 945, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 10.02.1961 ai nn. 4887/3841 e 4889/3843;
- atto di compravendita del notaio Pio Castelli di Torino del 09.02.1964 rep. 125423/3070, registrato a Torino il 26.02.1964 al n. 24443, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 06.03.1964 ai nn. 9731/7132;
- atto di permuta del notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 14.05.1969 rep. 110758/2515, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 27.05.1969 ai nn. 27409/19974;
- atto di compravendita del notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 22.11.1970 rep. 121641/3533, registrato a lanzo T.se il 04.12.1970 al n. 1878 vol. 174, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 16.12.1970 ai nn. 56131/42481.

REGOLARITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA.

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. Silvia Brunello) risulta quanto segue:

- **destinazione urbanistica**: l'area su cui sorgono i fabbricati inseriti nel presente lotto è inserita nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA. In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2.
- **regolarità edilizia**: la costruzione è stata realizzata a seguito di licenza edilizia n. 37/1975.

Sono stati reperiti dalla CTU i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia 05/1979: variante in corso d'opera alla licenza edilizia n.37/1975;
- Pratica edilizia 25/1983: ampliamento del sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

Dalle verifiche eseguite in loco dalla CTU le dimensioni del fabbricato risultano minori rispetto a quelle dichiarate nel progetto licenziato;

- **regolarità catastale**: per quanto riguarda il subalterno 2 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatta salva la presenza di partizioni in cartongesso eseguite per le necessità di utilizzo dei locali ad uso esposizione. Per quanto riguarda il subalterno 3 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatte salve alcune modifiche delle partizioni interne eseguite a seguito della dismissione del piano ad alloggio ed alla conversione dello stesso a deposito ed esposizione connessa ai locali del sottostante negozio;

- il fabbricato oggetto del presente lotto è comunicante al piano interrato con il fabbricato insistente sul mappale 98, con il quale condivide l'area esterna di proprietà ed al vano scala esterno che dal piano interrato porta al piano terra. Si segnala inoltre che l'alloggio ha un ingresso esterno al piano posto sul fronte ovest, sotto la tettoia di pertinenza del lotto 4.

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..

Certificazione Energetica: non è stato rinvenuto alcun certificato energetico/APE.

OCCUPAZIONE - TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO SEI

Piena proprietà del lotto sito nel Comune di Vallo Torinese (TO), composto da un fabbricato a due piani fuori terra, piazza San Secondo 5-vicolo della Chiesa 2, con affaccio su incrocio tra via Risorgimento e Vicolo della Chiesa n. 2, composto da:

BENE 15: negozio al piano terra, interrato sul fronte ovest, con area espositiva, locali di servizio e magazzini, con accesso principale ad angolo su Piazza San Secondo e ampie vetrine su via Risorgimento (fronte est) e la piazza (fronte sud), su cui si aprono due vani ad uso esposizione ed accoglienza clienti.

BENE 16: alloggio al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno oltre a tre balconi ed un terrazzo coperto. E' catastalmente collegata al piano primo anche la porzione ovest del piano terra, ove sono presenti locali ad uso cantina e centrale termica.

Coerenze: a nord area libera e altra proprietà (F. 3 n. 454); a est via Risorgimento; a sud vicolo della Chiesa; a ovest area libera e fabbricato stessa proprietà (F. 3 n. 474).

Dati catastali: gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vallo Torinese (TO):

- Foglio 3, particella 98, sub 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 100 mq, superficie catastale 92 mq, rendita euro 1.745,62 - *bene n. 15 negozio;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

- Foglio 3, particella 98, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 153 mq, rendita euro 271,14 - *bene n. 16 alloggio.*

Il fabbricato insiste su terreno censito al CT, foglio 3 mappale 98, ente urbano di 193 mq.

Atto di provenienza: l'immobile è pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita del notaio Pio Castelli di Torino del 13.12.1959, registrato a Torino il 02.01.1960 al n. 13574 vol. 924, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 12.01.1960 ai nn. 1012/820.

REGOLARITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Brunello Silvia Maria) risulta quanto segue:

- **destinazione urbanistica**: l'area su cui sorge il fabbricato del presente lotto è inserita nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA. In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2;
- **vincoli**: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali. I beni non risultano gravati da censo, livello od uso civico;
- **regolarità edilizia**: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 a seguito di concessione edilizia in sanatoria n. 97/1989. Sono stati reperiti dalla CTU i seguenti titoli abilitativi:
- Pratica edilizia 24/1979: apertura di vano porta su fronte ovest (lato mappale F. 3 n. 474);
- Pratica edilizia 97/1985: sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo: realizzazione dei locali interrati eseguiti in corrispondenza del F.3 n.474 e realizzazione di copertura con struttura metallica ed onduline trasparenti a copertura del cortile;
- **regolarità catastale**: gli elaborati catastali riportano la situazione di progetto dichiarata nella pratica edilizia n. 97/1985. Il piano terra è conforme alla planimetria catastale depositata. Il piano primo presenta delle modifiche interne relative alla zona giorno in corrispondenza dell'arrivo del vano scala: dal vano scala si accede direttamente alla zona soggiorno, eliminando l'entrata ed il ripostiglio dichiarati agli atti. È stata inoltre aperta una porta di collegamento tra la cucina ed il vano adiacente (camera);
- si rileva inoltre che porzione della parte costruita ed accatastata come consistenza del F. 3 n. 98, risulta edificata su area di pertinenza del mappale F. 3 n. 474 (lotto 5) della stessa proprietà: i due beni risultano inoltre collegati/disimpegnati da rampa di scala esterna posta a ridosso del fabbricato F. 3 n. 474, che da piano interrato conduce al piano terra e che di fatto separa le due unità edificate.

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..

Certificazione Energetica: non è stato rinvenuto alcun certificato energetico/APE.

OCCUPAZIONE - TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO SETTE

Piena proprietà del lotto sito nel Comune di Vallo Torinese (TO), vicolo della Chiesa, composto da:

BENE 17: porzione di fabbricato rurale a due piani fuori terra, con un vano per piano, libero su due lati, costituito da "casa da fuoco" al piano terra e ripostiglio al piano primo.

BENE 18: porzione di fabbricato a piano seminterrato, di vecchia costruzione ampliato agli inizi del 1970 ad uso deposito/laboratorio.

BENE 19: porzione di fabbricato ad uso deposito a due piani fuori terra, oltre piano interrato, con accesso dal bene n.18.

Coerenze: a nord area libera viabilità pubblica, vicolo della Chiesa; a est, piazza San Secondo; a sud immobile di altra proprietà (F.3 n. 103); a ovest area libera altra proprietà (F. 3 n. 97).

Dati catastali: gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vallo Torinese (TO):

- Foglio 3, particella 104, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 49 mq, rendita euro 43,45 - *bene n. 17 fabbricato civile;*

- Foglio 3, particella 105 sub 1, graffata particella 409 sub 2 e particella 369 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 77 mq, superficie catastale 105 mq, rendita euro 95,44 - *bene n. 18 magazzino;*

- Foglio 3, particella 105 sub 2, graffata particella 369 sub 3, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 57 mq, rendita euro 52,94 - *bene n. 19 fabbricato civile.*

Il lotto insiste su terreni così censiti:

- CT, Foglio 3 particella 105, ente urbano di 62 mq;
- CT, Foglio 3 particella 369, fabbricato promiscuo di 20 mq;
- CT, Foglio 3 particella 104, ente urbano di 43 mq.

Atto di provenienza: gli immobili sono pervenuti agli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del notaio Pio Castelli di Torino 13.12.1959, registrato a Torino il 02.01.1960 al n. 13574 vol. 924, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Torino 3 in data 12.01.1960 ai nn. 1012/820;

- atto di compravendita del notaio Pio Castelli di Torino del 29.01.1961 rep. 85967/2265, registrato a Torino il 02.02.1961 al n. 18010 vol. 945, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 10.02.1961 ai nn. 4887/3841 e 4889/3843;

- atto di compravendita del notaio Luciano Prost di Lanzo T.se del 14.03.1985 rep. 164291/19560, registrato a Ciriè il 01.04.1985 al n. 792 serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 11.04.1985 ai nn. 8533/6870;

- atto di permuta del notaio Luciano Prost di Lanzo T.se del 21.07.1988 rep. 178454/23430, registrato a Ciriè il 04.08.1988 al n. 1032 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05.08.1988 ai nn. 25563/17175.

REGOLARITÀ CATASTALE, URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Secondo la CTU in atti in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. Silvia Brunello) risulta quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

- **destinazione urbanistica**: l'area su cui sorgono i fabbricati inseriti nel presente lotto è inserita nel PRG vigente del Comune di Vallo Torinese in "Zona residenziale vecchio nucleo" (VN), che risulta normata dall'art. 17.3 delle NTA. In riferimento alla pericolosità geomorfologica, la Carta di sintesi, inquadra l'area in oggetto in Classe IIIb2;
- **vincoli**: non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali. I beni non risultano gravati da censo, livello od uso civico;
- **regolarità edilizia**: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Sono stati reperiti dal CTU i seguenti titoli abilitativi:
- pratica edilizia 29/1971: realizzazione di laboratorio seminterrato;
- pratica edilizia 9/1989: consolidamento statico e miglioramento funzionale.
- **regolarità catastale**: gli elaborati catastali F. 3 n.105_1/369_1/409_2 riportano la situazione di progetto dichiarata nella pratica edilizia n. 29/1971, che corrisponde allo stato di fatto. Gli elaborati catastali F. 3 n.105_2/369_3 e F. 3 n.104, non tengono conto delle modifiche eseguite a seguito di PE 9/1989, pur essendo stati depositati in epoca successiva;
- si evidenzia che al piano seminterrato del bene 19 si accede dal bene 18, al piano terra del bene 19 si accede dall'area di pertinenza del bene 17.

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..

Certificazione Energetica: non è stato rinvenuto alcun certificato energetico/APE.

OCCUPAZIONE - 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.

*****

Per tutti i lotti, 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.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNO

1) Prezzo base: euro 96.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

2) Offerta minima: euro 72.000,00.

3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 1.500,00.

LOTTO TRE

1) Prezzo base: euro 1.600,00.

2) Offerta minima: euro 1.200,00.

3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 250,00.

LOTTO CINQUE

1) Prezzo base: euro 85.000,00.

2) Offerta minima: euro 63.750,00.

3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 1.500,00.

LOTTO SEI

1) Prezzo base: euro 76.000,00.

2) Offerta minima: euro 57.000,00.

3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 1.500,00.

LOTTO SETTE

1) Prezzo base: euro 20.000,00.

2) Offerta minima: euro 15.000,00.

3) Aumenti minimi in caso di gara: euro 500,00.

PER TUTTI I LOTTI:

4) Termine di presentazione delle offerte: 18 gennaio 2027 ore 12.00.

5) Apertura buste: 19 gennaio 2027 ore 10.00.

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT39L0200801113000107382587.

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A..

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it.

9) Termine operazioni di vendita in caso di gara: 21 gennaio 2027 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Udienza di aggiudicazione: 22 gennaio 2027 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE.

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

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.spazioaste.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 delle 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

a "**Esec. Imm. 155/2024 Trib. Ivrea Avv. Passarelli Adele Teresa**" le cui coordinate IBAN sono: **IT39L0200801113000107382587.**

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 ristorno, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 19 gennaio 2027 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 21 gennaio 2027 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

Il saldo del prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine 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.

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'avvocato Adele Teresa Passarelli (tel. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 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 **22 gennaio 2027 ore 10.**

Torino, 21 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642