

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 238/2024**, il professionista **Avv. Marco ROMANO**, delegato dal G.E. dottor Dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 3 ottobre 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Che avrà luogo il giorno **12 (dodici) maggio 2026 (duemilaventisei)** alle ore **10:00 (dieci)** tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. "www.astetelematiche.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Raffaele Gaglianese in data 20 maggio 2025 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO 1 (UNO)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di VOLPIANO (TO),

in prossimità della nuova circonvallazione est,

Terreni agricoli posti in fascia di rispetto dell'autostrada Torino-Aosta (Beni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 della relazione di stima agli atti) di complessivi mq. 39.982.

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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Volpiano (TO):

Foglio 20, particella 122, seminativo irriguo di classe 2 di are 35,90, R.D. Euro 33,37, R.A. Euro 31,52;

Foglio 20, particella 167, porzione AA, seminativo irriguo di classe 2 di are 44,21, R.D. Euro 41,10, R.A. Euro 38,82;

Foglio 20, particella 167, porzione AB, bosco misto di classe 1 di are 0,50, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,02;

Foglio 20, particella 161, seminativo irriguo di classe 2, di are 33,10, R.D. Euro 30,77, R.A. Euro 29,06;

Foglio 20, particella 121, seminativo irriguo di classe 2, di are 77,72, R.D. Euro 72,25, R.A. Euro 68,24;

Foglio 20, particella 120, seminativo irriguo di classe 2, di are 31,72, R.D. Euro 29,49, R.A. Euro 27,85;

Foglio 20, particella 118, seminativo irriguo di classe 2, di are 15,69, R.D. Euro 14,59, R.A. Euro 13,78;

Foglio 20, particella 160, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,60, R.D. Euro 15,43, R.A. Euro 14,57;

Foglio 20, particella 117, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,12, R.D. Euro 14,99, R.A. Euro 14,15;

Foglio 20, particella 116, seminativo irriguo di classe 2, di are 17,30, R.D. Euro 16,08, R.A. Euro 15,19;

Foglio 20, particella 115, seminativo irriguo di classe 2, di are 34,50, R.D. Euro 32,07, R.A. Euro 30,29;

Foglio 20, particella 153, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,06, R.D. Euro 18,65,

R.A. Euro 17,61;

Foglio 20, particella 152, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,72, R.D. Euro 17,40,

R.A. Euro 16,44;

Foglio 20, particella 260, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,35, R.D. Euro 17,99,

R.A. Euro 16,99;

Foglio 20, particella 258, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,33, R.D. Euro 17,04,

R.A. Euro 16,09;

COERENZE

Il compendio immobiliare del lotto 1, composto da più terreni agricoli del foglio 20, confina a ovest con la via circonvallazione; a nord con il lotto 2 e le particelle 252, 250 e 248; a est con l'autostrada Torino-Aosta; a sud con la via Roasca.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Raffaele Gaglianese in data 20 maggio 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Beni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14

Normativa urbanistica

Il Terreno è individuato all'interno dell'area denominata "PA" Parchi attrezzati dal Piano regolatore del comune di Volpiano come certificato dall'Ufficio Tecnico con certificato di destinazione urbanistica del 09.05.2025 prot. 11858.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone e nella disponibilità della società debitrice.

LOTTO 2 (DUE)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di VOLPIANO (TO),

in prossimità della nuova circonvallazione est,

Terreni agricoli posti in fascia di rispetto dell'autostrada Torino-Aosta (Beni nn. 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 della relazione di stima agli atti) di complessivi mq. 50.120.

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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Volpiano (TO):

Foglio 20, particella 89, seminativo irriguo di classe 2 di are 22,70, R.D. Euro 21,10, R.A. Euro 19,93;

Foglio 20, particella 90, seminativo irriguo di classe 2, di are 56,60, R.D. Euro 52,62, R.A. Euro 49,69;

Foglio 20, particella 91, seminativo irriguo di classe 2, di are 21,92, R.D. Euro 20,38, R.A. Euro 19,25;

Foglio 20, particella 92, seminativo irriguo di classe 2, di are 24,69, R.D. Euro 22,95,

R.A. Euro 21,68;

Foglio 20, particella 93, seminativo irriguo di classe 2, di are 17,58, R.D. Euro 16,34,

R.A. Euro 15,43;

Foglio 20, particella 94, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,95, R.D. Euro 18,55,

R.A. Euro 17,52;

Foglio 20, particella 95, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,17, R.D. Euro 15,03,

R.A. Euro 14,20;

Foglio 20, particella 96, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,77, R.D. Euro 17,45,

R.A. Euro 16,48;

Foglio 20, particella 97, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,10, R.D. Euro 16,83,

R.A. Euro 15,89;

Foglio 20, particella 98, seminativo irriguo di classe 2, di are 33,02, R.D. Euro 30,70,

R.A. Euro 28,99;

Foglio 20, particella 99, seminativo irriguo di classe 2, di are 32,91, R.D. Euro 30,59,

R.A. Euro 28,89;

Foglio 20, particella 100, seminativo irriguo di classe 2, di are 17,36, R.D. Euro 16,14,

R.A. Euro 15,24;

Foglio 20, particella 101, seminativo irriguo di classe 2, di are 13,93, R.D. Euro 12,95,

R.A. Euro 12,23;

Foglio 20, particella 102, seminativo irriguo di classe 2, di are 14,60, R.D. Euro 13,57,

R.A. Euro 12,82;

Foglio 20, particella 103, seminativo irriguo di classe 2, di are 10,80, R.D. Euro 10,04,

R.A. Euro 9,48;

Foglio 20, particella 104, seminativo irriguo di classe 2, di are 24,07, R.D. Euro 22,38,

R.A. Euro 21,13;

Foglio 20, particella 105, seminativo irriguo di classe 2, di are 22,82, R.D. Euro 21,21,

R.A. Euro 20,04;

Foglio 20, particella 106, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,40, R.D. Euro 18,96,

R.A. Euro 17,91;

Foglio 20, particella 107, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,51, R.D. Euro 15,35, R.A. Euro 14,50;

Foglio 20, particella 108, seminativo irriguo di classe 2, di are 14,60, R.D. Euro 13,57, R.A. Euro 12,82;

Foglio 20, particella 109, seminativo irriguo di classe 2, di are 24,58, R.D. Euro 22,85, R.A. Euro 21,58;

Foglio 20, particella 110, porzione AA, seminativo irriguo di classe 2 di are 21,72, R.D. Euro 20,19, R.A. Euro 19,07;

Foglio 20, particella 110, porzione AB, bosco misto di classe 1 di are 1,90, R.D. Euro 0,49, R.A. Euro 0,07;

Foglio 20, particella 119, seminativo irriguo di classe 2, di are 15,50, R.D. Euro 14,41, R.A. Euro 13,61;

COERENZE

Il compendio immobiliare del lotto 2, composto da più terreni agricoli del foglio 20, confina a ovest con la particella 252; a nord con la strada comunale via Meana e a est con l'autostrada Torino-Aosta; a sud con le particelle del lotto 1 (258, 260, 152, 153, 115, 116, 117, 160, 118, 120, 121, ,161, 167, 122).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Raffaele Gaglianese in data 20 maggio 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Beni 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37

Normativa urbanistica

Il Terreno è individuato all'interno dell'area denominata "PA" " Parchi attrezzati dal Piano regolatore del comune di Volpiano come certificato dall'Ufficio Tecnico con certificato di destinazione urbanistica del 09.05.2025 prot. 11858.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con

quanto presente nell'atto di pignoramento.

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..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone e nella disponibilità della società debitrice.

LOTTO 3 (TRE)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di VOLPIANO (TO),

in prossimità della nuova circonvallazione est,

Terreni agricoli posti in fascia di rispetto dell'autostrada Torino-Aosta (Beni nn. 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50 della relazione di stima agli atti) di complessivi mq. 28.961.

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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di **Volpiano (TO):**

Foglio 20, particella 4, porzione AA, bosco misto di classe 1 di are 3,77, R.D. Euro 0,97, R.A. Euro 0,14;

Foglio 20, particella 4, porzione AB, seminativo irriguo di classe 2 di are 13,22, R.D. Euro 12,29, R.A. Euro 11,61;

Foglio 20, particella 7, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,16, R.D. Euro 18,74, R.A. Euro 17,70;

Foglio 20, particella 8, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,41, R.D. Euro 17,11, R.A. Euro 16,16;

Foglio 20, particella 9, seminativo irriguo di classe 2, di are 10,05, R.D. Euro 9,34, R.A. Euro 8,82;

Foglio 20, particella 10, seminativo irriguo di classe 2, di are 11,07, R.D. Euro 10,29, R.A. Euro 9,72;

Foglio 20, particella 11, seminativo irriguo di classe 2, di are 9,42, R.D. Euro 8,76, R.A. Euro 8,27;

Foglio 20, particella 12, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,73, R.D. Euro 18,34, R.A. Euro 17,32;

Foglio 20, particella 13, seminativo irriguo di classe 2, di are 21,40, R.D. Euro 19,89, R.A. Euro 18,79;

Foglio 20, particella 14, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,92, R.D. Euro 17,59, R.A. Euro 16,61;

Foglio 20, particella 15, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,86, R.D. Euro 19,39, R.A. Euro 18,31;

Foglio 20, particella 16, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,55, R.D. Euro 17,24, R.A. Euro 16,29;

Foglio 20, particella 17, seminativo irriguo di classe 2, di are 94,00, R.D. Euro 87,38, R.A. Euro 82,53;

Foglio 20, particella 168, seminativo irriguo di classe 2, di are 10,05, R.D. Euro 9,34, R.A. Euro 8,82;

COERENZE

Il compendio immobiliare del lotto 3, composto da più terreni agricoli del foglio 20, confina a ovest con le particelle 245, 5 e 6; a nord con la strada comunale via del Vai; a est e sud con la via Meana.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Raffaele Gaglianese in data 20 maggio 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Beni 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50

Normativa urbanistica

Il Terreno è individuato all'interno dell'area denominata "PA" "Parchi attrezzati dal Piano regolatore del comune di Volpiano come certificato dall'Ufficio Tecnico con certificato di destinazione urbanistica del 09.05.2025 prot. 11858.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone e nella disponibilità della società debitrice.

LOTTO 4 (QUATTRO)

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di VOLPIANO (TO),

in prossimità della nuova circonvallazione est,

Terreni agricoli posti in fascia di rispetto dell'autostrada Torino-Aosta (Beni nn. 51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81 della relazione di stima agli atti) di complessivi mq. 64.551.

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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Volpiano (TO):

Foglio 21, particella 183, seminativo irriguo di classe 2, di are 35,00, R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 30,73;

Foglio 21, particella 185, seminativo irriguo di classe 2, di are 40,80, R.D. Euro 37,93, R.A. Euro 35,82;

Foglio 21, particella 186, seminativo irriguo di classe 2, di are 11,77, R.D. Euro 10,94, R.A. Euro 10,33;

Foglio 21, particella 187, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,03, R.D. Euro 18,62, R.A. Euro 17,59;

Foglio 21, particella 188, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,20, R.D. Euro 15,06, R.A. Euro 14,22;

Foglio 21, particella 189, seminativo irriguo di classe 2, di are 20,77, R.D. Euro 19,31, R.A. Euro 18,24;

Foglio 21, particella 190, seminativo irriguo di classe 2, di are 22,47, R.D. Euro 20,89,

R.A. Euro 19,73;

Foglio 21, particella 191, seminativo irriguo di classe 2, di are 16,09, R.D. Euro 14,96,

R.A. Euro 14,13;

Foglio 21, particella 192, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,25, R.D. Euro 17,90,

R.A. Euro 16,90;

Foglio 21, particella 193, seminativo irriguo di classe 2, di are 21,17, R.D. Euro 19,68,

R.A. Euro 18,59;

Foglio 21, particella 194, seminativo irriguo di classe 2, di are 12,64, R.D. Euro 11,75,

R.A. Euro 11,10;

Foglio 21, particella 195, seminativo irriguo di classe 2, di are 26,37, R.D. Euro 24,51,

R.A. Euro 23,15;

Foglio 21, particella 196, seminativo irriguo di classe 2, di are 12,79, R.D. Euro 11,89,

R.A. Euro 11,23;

Foglio 21, particella 197, seminativo irriguo di classe 2, di are 27,89, R.D. Euro 25,93,

R.A. Euro 24,49;

Foglio 21, particella 198, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,69, R.D. Euro 17,37,

R.A. Euro 16,41;

Foglio 21, particella 199, seminativo irriguo di classe 2, di are 10,67, R.D. Euro 9,92,

R.A. Euro 9,37;

Foglio 21, particella 200, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,92, R.D. Euro 18,52,

R.A. Euro 17,49;

Foglio 21, particella 201, seminativo irriguo di classe 2, di are 15,19, R.D. Euro 14,12,

R.A. Euro 13,34;

Foglio 21, particella 202, seminativo irriguo di classe 2, di are 38,10, R.D. Euro 35,42,

R.A. Euro 33,45;

Foglio 21, particella 203, seminativo irriguo di classe 2, di are 11,75, R.D. Euro 10,92,

R.A. Euro 10,32;

Foglio 21, particella 204, seminativo irriguo di classe 2, di are 11,41, R.D. Euro 10,61,

R.A. Euro 10,02;

Foglio 21, particella 205, seminativo irriguo di classe 2, di are 17,73, R.D. Euro 16,48, R.A. Euro 15,57;

Foglio 21, particella 206, seminativo irriguo di classe 2, di are 18,35, R.D. Euro 17,06, R.A. Euro 16,11;

Foglio 21, particella 207, seminativo irriguo di classe 2, di are 17,52, R.D. Euro 16,29, R.A. Euro 15,38;

Foglio 21, particella 208, seminativo irriguo di classe 2, di are 21,18, R.D. Euro 19,69, R.A. Euro 18,60;

Foglio 21, particella 272, seminativo irriguo di classe 2, di are 58,86, R.D. Euro 54,72, R.A. Euro 51,68;

Foglio 21, particella 273, seminativo irriguo di classe 2, di are 19,06, R.D. Euro 17,72, R.A. Euro 16,73;

Foglio 21, particella 299, seminativo irriguo di classe 2, di are 27,38, R.D. Euro 25,45, R.A. Euro 24,04;

Foglio 21, particella 310, seminativo irriguo di classe 2, di are 12,65, R.D. Euro 11,76, R.A. Euro 11,11;

Foglio 21, particella 358, seminativo irriguo di classe 2, di are 1,81, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 1,59;

Foglio 21, particella 439, seminativo irriguo di classe 2, di are 22,81, R.D. Euro 21,20, R.A. Euro 20,03;

COERENZE

Il compendio immobiliare del lotto 4, composto da più terreni agricoli del foglio 21, confina a ovest con le particelle 210 e 211; a nord con la strada comunale via Pinetti; a est con l'autostrada Torino-Aosta e la particella 184; a sud con la via del Vai.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Geom. Raffaele Gaglianese in data 20 maggio 2025 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Beni 51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-

77-78-79-80-81

Normativa urbanistica

Il Terreno è individuato all'interno dell'area denominata "PA"" Parchi attrezzati dal Piano regolatore del comune di Volpiano come certificato dall'Ufficio Tecnico con certificato di destinazione urbanistica del 09.05.2025 prot. 11858.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone e nella disponibilità della società debitrice.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base

Lotto 1 (uno) - Euro 134.259,57 (centotrentaquattromiladuecentocinquantanove/57)

Lotto 2 (due) - Euro 168.302,98 (centosessantottomilatrecentodue/98)

Lotto 3 (tre) - Euro 97.251,05 (novantasettemiladuecentocinquantuno/05)

Lotto 4 (quattro) - Euro 216.714,17 (duecentosedicimilasettecentoquattordici/17)

2) Offerta minima

Lotto 1 (uno) - Euro 100.694,68 (centomilaseicentonovantaquattro/68);

Lotto 2 (due) - Euro 126.227,24 (centoventiseimiladuecentoventisette/24)

Lotto 3 (tre) - Euro 72.938,29 (settantaduemilanovecentotrentotto/29)

Lotto 4 (quattro) - Euro 162.535,63

(centosessantaduemilacinquecentotrentacinque/63)

3) Aumenti minimi in caso di gara

Lotto 1 (uno) - Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Lotto 2 (due) - Euro 3.000,00 (tremila/00)

Lotto 3 (tre) - Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

Lotto 4 (quattro) - Euro 4.000,00 (quattromila/00)

- 4) Termine di presentazione delle offerte: **11 (undici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici)**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **12 (dodici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci)**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IBAN IT82D0326822311052185729530** intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2024"**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **14 (quattordici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **15 (quindici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci).**

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 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 Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

CHI PU ò PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se 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.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.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 certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione 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 corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2024", le cui coordinate IBAN sono: IT82D0326822311052185729530.

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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 12 (dodici) maggio 2026 (duemilaventisei) e terminerà il giorno 14 (quattordici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)**; 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.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 15 (quindici) maggio 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci)

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può

presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 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 indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2024 RGE" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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.

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

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo,

l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità 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.

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 precedente 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 o assegno circolare intestato alla 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 oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2024 RGE" e consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, strada Settimo 399/15 - Torino- Tel. 0114731714 - email: immobiliari@ivgpiemonte.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.subito.it, 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.

ooOoo

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.

Ivrea, 16 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Marco ROMANO