

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

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 261/2024 (a cui è stata riunita la procedura n. 272/2024), il professionista avvocato Alberto Frascà, delegato dal G.E., dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 23/01/2026

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

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO PRIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lanzo Torinese (TO), Via Loreto n. 57, villa d'epoca a tre piani f.t., conosciuta come "Villa Bonamico" e fabbricato accessorio a due piani f.t., c.d. "casa del custode", abbandonati da tempo e in avanzato stato di degrado, entrostanti ad ampio lotto di terreno a verde, completo di recinzione, latistante la Via Loreto.

Compongono il Lotto Primo ulteriori beni accessori a corredo (locali di sgombero, deposito, tettoia, ecc.) e Beni Comuni Non Censibili.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancelli/portoni direttamente affacciati sulla Via pubblica (Via Loreto).

Completa il Lotto Primo un ampio appezzamento di terreno edificabile contiguo alla proprietà, ricompreso entro la recinzione del compendio immobiliare in parola, attualmente a verde incolto.

Le aree esterne esclusive a corredo del complesso al momento del sopralluogo si presentavano in scarso stato manutentivo, perlopiù ricoperte da vegetazione spontanea.

**COERENZE**

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Via Loreto, proprietà altra ditta (Mappali nn. 530-97-104-970), Strada vicinale, proprietà altra ditta (Mappali nn. 649-650-238-877).

**DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 106, Via Loreto n. 20/a, piano I, Bene Comune Non Censibile (BCNC);

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 37 mq, Superficie Catastale

tot. 46 mq, Rendita Catastale Euro 64,97, Via Loreto n. 20/a, piano S1;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 4 graffato 5, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale tot. 361 mq, Rendita Catastale Euro 2.024,51, Via Loreto s.n.c., piano T-1-2;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 103, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale tot. 60 mq, Rendita Catastale Euro 1.045,62, Via Loreto n. 20/c, piano 1-2;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 45 mq, Superficie Catastale tot. 56 mq, Rendita Catastale Euro 199,87, Via Loreto n. 20/a, piano S1;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 105, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 67 mq, Superficie Catastale tot. 83 mq, Rendita Catastale Euro 138,41, Via Loreto n. 20/c, piano S1;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 107, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale tot. 17 mq, Rendita Catastale Euro 32,54, Via Loreto n. 20/a, piano T;

Foglio 11, Particella 98, Subalterno 108, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale tot. 21 mq, Rendita Catastale Euro 29,85, Via Loreto n. 20/a, piano T.

Al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 11, Particella 98, Ente Urbano, Superficie 21 are 80 ca

Foglio 11, Particella 964, Qualità Prato arbor., Classe 2, Superficie 2 ha 16 a 88 ca, r.d. Euro 112,01 €, r.a. Euro 78,41.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa all'originale impianto dei fabbricati ricompresi nel Lotto.

Considerata la tipologia dei manufatti, è ragionevole ritenere che la loro costruzione sia ampiamente antecedente al 01/09/1967.

Il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione: Permesso di Costruire n. 35/2005 del 12/11/2005 rilasciato per ristrutturazione edilizia ad uso abitazione unifamiliare con recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto.

Il fascicolo edilizio comprende scrittura privata ricevuta dal notaio Paolo Bertani relativa al vincolo a pertinenza esclusiva, inalienabile separatamente, del sottotetto dello stabile.

Presso l'Archivio Edilizio comunale non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di Agibilità.

Si precisa che, nonostante il rilascio del permesso, sulla località i lavori autorizzati con tale titolo abilitativo non sono stati realizzati e gli oneri concessori sono stati restituiti al richiedente.

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme allo stato originale.

Si segnala che la copertura della c.d. "casa del custode" appare costituita da materiale amiantifero (lastre in Eternit), per cui sarà necessario procedere a bonifica/regolarizzazione a spese dell'Aggiudicatario. Si

richiama la perizia a pagina 48 e 49.

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

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. vigente, il Mappale n. 98 ricade in massima parte in Area "V" - Ville padronali ed in minima parte in Area "Rbm 7" - residenziale di recupero, mentre il Mappale n. 964 ricade in massima parte in Area "Rcb1" - residenziale di completamento a bassa densità ed in minima parte in Area "V" - Ville padronali.

Il Mappale n. 964 risulta essere parzialmente soggetto a vincolo di aree Boscate (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente Lotto ricadono perlopiù in Classe IIb e per una minima parte in Classe IIa.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che, con scrittura privata autenticata dal notaio Paolo Bertani, il sottotetto della villa è stato costituito vincolo a pertinenza esclusiva, inalienabile separatamente dallo stabile.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato Prestazione Energetica codice n. 2021-206675-0030 trasmesso in data 06/09/2021 e valido sino al 06/09/2031.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

ooOoo

### LOTTO SECONDO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lanzo Torinese (TO), in Via delle Braide n. 4, all'interno del complesso condominiale denominato "Complesso Renaldo", autorimessa e area urbana ricompresa tra il fabbricato che ospita l'autorimessa e la Via pubblica (Via delle Braide).

L'autorimessa è collocata al piano interrato, affacciata sulla corsia di manovra comune, raggiungibile tramite rampa carraia accessibile dalla Via pubblica e delimitata da sbarra elettrificata.

Si precisa che l'area urbana è utilizzata da tempo quale area a parcheggio pubblico, senza alcun tipo di delimitazione.

#### COERENZE

L'autorimessa pignorata è posta alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: proprietà altra ditta, corsia di manovra comune, proprietà altra ditta, terrapieno.

L'area urbana pignorata è invece posta alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Via delle Braide, proprietà altra ditta su tre lati (Mappali nn. 869-835-83-830-840).

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 11, Particella 834, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale tot. 17 mq, Rendita Catastale Euro 66,62, Via delle Braide s.n.c., piano S1;

Foglio 11, Particella 836, Categoria F/1, Consistenza 136 mq, Via delle Braide s.n.c., piano T.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

- . Permesso di Costruire n. 162/2003 del 06/03/2004 per ristrutturazione edilizia edificio ad uso abitazione con aumento di volume e formazione di sei uu.ii.;
- . Permesso di Costruire n. 194/2004 del 12/11/2005 per variante in corso d'opera al P.D.C. 162/03 inerente demolizione e ricostruzione edificio;
- . Dichiarazione di inizio attività n. 229/2005 del 27/12/2005 per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 161/2003 del 24/03/2004.

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, è stata rintracciata Autorizzazione all'agibilità n. 161/2003-229/2005 del 29/11/2006.

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati, la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

L'area urbana antistante il fabbricato ad uso residenziale, che ospita il suddetto box auto al piano interrato, risulta essere ricompresa tra la Via pubblica e la recinzione del fabbricato residenziale e, attualmente, è utilizzata quale area a parcheggio pubblico, senza alcun tipo di delimitazione. Presso la C.RR.II. non è stata rintracciata alcuna trascrizione di eventuali atti di cessione del Lotto a favore della P.A..

Si segnala che, come evidenziato dal Perito Estimatore, la manica entro cui insiste l'autorimessa pignorata non risulta rappresentata negli elaborati allegati ai titoli abilitativi architettonici rinvenuti, mentre se ne trova rappresentazione nel progetto strutturale, nella pratica presso i VV.FF. e nella documentazione catastale. Si tratta presumibilmente di una mera dimenticanza del progettista, ma, di fatto, l'assenza della rappresentazione di tali manufatti nei progetti architettonici li rende "non autorizzati".

Si richiama la perizia a pagina 48 e 50.

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

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova in Area "Rbm 7" - residenziale di recupero, indicata come area a falda affiorante.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente Lotto ricadono in Classe IIa.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato il Regolamento di Condominio a rogito notaio Bertani Paolo in data 31/03/2006 rep. 194086/25761 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 07/04/2006 ai nn. 18310/11458 (Gen./Par.).

Il preventivo per le spese ordinarie di gestione relativo all'anno 2024 per il bene in esame ammonta ad Euro 94,00 annui.

Sono presenti oneri condominiali arretrati.

Si richiama la perizia a pagina 30, 31 e 32.

Si ripete che l'area urbana (Bene censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Mappale n. 836), attualmente, risulta essere adibita a parcheggio pubblico.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato di prestazione energetica (APE e/o AQE).

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

#### LOTTO TERZO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lanzo Torinese (TO), Via San Giovanni Bosco n. 13, complesso immobiliare, in stato di abbandono, costituito da fabbricato principale a forma di "C", originariamente destinato a struttura socio assistenziale (ex "Cottolengo").

L'edificio, con facciata principale verso Via San Giovanni Bosco, è elevato a quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano interrato tra loro collegati tramite ascensore e varie scale interne ed esterne.

Corte interna affacciata verso la Via Leopoldo Usseglio.

Compone il Lotto un adiacente complesso di beni accessori (tettoie, pollaio, ecc.), separato dal

compendio principale per la presenza della c.d. “chintana” (tipico passaggio pedonale) di Via delle Muraglie ma raggiungibile tramite vetusta passerella pedonale soprastante.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite portoni direttamente affacciati sulle vie pubbliche (Via S. G. Bosco e Via L. Usseglio).

Le aree esterne esclusive a corredo del complesso si presentano in scarso stato manutentivo, perlopiù ricoperte da vegetazione spontanea, che ricopre anche parte delle facciate verso cortile, terrazzi e balconi, invadendo - in alcuni punti - anche gli spazi interni.

I fabbricati presentano tipologia costruttiva classica dell'epoca edificatoria, presumibilmente ascrivibile ad inizio dell'Ottocento, con autorimesse, depositi e cantine al piano interrato; cantine, locali tecnici di servizio, camere mortuarie, depositi, sala conferenze, cella frigorifera, lavanderia al piano terreno; portineria, cappella, sagrestia, ambulatori, refettori, cucina al piano primo; dormitori, studio medico, soggiorno e servizi ai piani secondo e terzo.

#### COERENZE

Il complesso immobiliare pignorato è posto alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Via San Giovanni Bosco, proprietà altra ditta (Mappali nn. 333-337), Via delle Muraglie, proprietà altra ditta (Mappali nn. 324-323-322-320), Via L. Usseglio e proprietà altra ditta (Mappali nn. 343-133).

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 13, Particella 590 graffata 591, Categoria B/1, Classe U, Consistenza 6.707 mc, Superficie Catastale tot. 1.802 mq, Rendita Catastale Euro 10.391,62, Via San Giovanni Bosco n. 13, piano S1-T-1-2-3.

#### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa all'originale impianto dei fabbricati ricompresi nel Lotto.

Considerata la tipologia dei manufatti, è ragionevole ritenere che la loro costruzione sia ampiamente antecedente al 01/09/1967.

Il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione: Piano di Recupero ad iniziativa privata del patrimonio edilizio esistente (prat. ed. 4/09) presentato in data 26/01/2009 adottato con D.C.C. n. 7 del 30/03/2009 e regolato da Convenzione Edilizia rogito notaio Paolo Bertani del 16/04/2010 rep. 202614/29384.

Si precisa che, nonostante l'adozione del P.D.R. e la stipula della Convenzione edilizia, non si è dato corso alla realizzazione opere autorizzate.

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati, la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi,

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

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale, l'immobile si trova in Area "Ra" - centro storico ed è soggetto a vincolo paesaggistico "bellezze panoramiche" ex art. 136 co.1 l. d (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente Lotto ricadono perlopiù in Classe IIb e per una minima parte in Classe IIa.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta che l'immobile sia dotato di certificato di prestazione energetica (APE e/o AQE).

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

### LOTTO QUARTO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Inferiore, appezzamenti di terreno in area urbanistica residenziale di completamento a media densità, aventi andamento pressoché pianeggiante o a pendenza moderata, in due "blocchi", vicini ma non confinanti.

Il "primo blocco" risulta costituito dai Mappali contigui nn. 313 e 314 del Foglio 5.

Il "secondo blocco" risulta costituito dai Mappali nn. 49-282-283-451 e 284 del Foglio 9.

I due blocchi distano circa 60 metri l'uno dall'altro.

#### COERENZE

I Mappali nn. 313-314, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (Mappali nn. 318-317-316-539-315-402-47-385-500-311-502).

I Mappali nn. 49-282-283-284-451, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (Mappali nn. 47-48-195-51), complesso Ospedale Mauriziano (Mappale n. 52) e proprietà altra ditta (Mappale n. 45).

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 5, Particella 313, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 8 are 80 centiare, r.d. Euro 3,18, r.a. Euro 2,50;

Foglio 5, Particella 314, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 9 are 59 centiare, r.d. Euro 3,47, r.a. Euro 2,72;

Foglio 9, Particella 49, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 5 are 20 centiare, r.d. Euro 1,88, r.a. Euro 1,48;

Foglio 9, Particella 282, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 4 are 60 centiare, r.d. Euro 1,66, r.a. Euro 1,31;

Foglio 9, Particella 283, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 7 are 55 centiare, r.d. Euro 2,14, r.a. Euro 1,56;

Foglio 9, Particella 284, Qualità Prato, Classe 3, Superficie 5 are 40 centiare, r.d.,Euro 1,95, r.a. Euro 1,53;

Foglio 9, Particella 451, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 6 are 40 centiare, r.d. Euro 1,82, r.a. Euro 1,32.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale, i Mappali nn. 313-314 ricadono in Area "Rcm 3.b" - residenziale di completamento a media densità; i Mappali nn. 49-282-283-451 ricadono in Area "Rcm 3.c" - residenziali di completamento a media densità; il Mappale n. 284 ricade in massima parte entro Area "Rcm 3.c" - residenziali di completamento a media densità ed in minima parte in Area "ARA" - di rispetto ambientale.

Il Mappale n. 313 é soggetto in massima parte al limite di inedificabilità per elevato rischio geomorfologico.

I Mappali nn. 314 e 284 sono soggetti, in minima parte, al limite di inedificabilità per elevato rischio geomorfologico.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente Lotto ricadono perlopiù in Classe IIa, fatta eccezione per il Mappale n. 313 che ricade perlopiù in Classe IIIa.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

#### LOTTO QUINTO

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Villanova Canavese (TO), Via Levanne nn. 1-3, all'interno del complesso condominiale denominato "Vistamonti", due locali deposito di piccole dimensioni.

I locali si trovano al piano interrato dello stabile e sono raggiungibili solo pedonalmente, tramite i corpi scale di servizio dotati di ascensori.

Attualmente, i beni sono utilizzati dal Condominio quali deposito di materiale.

### COERENZE

L'unità immobiliare pignorata di cui al Subalterno 80 è posta alle seguenti coerenze, da nord in senso orario: intercapedine aerata, proprietà altra ditta, corridoio comune, rampa carraia di accesso al piano interrato.

L'unità immobiliare pignorata di cui al Subalterno 81 è posta alle seguenti coerenze, da nord, in senso orario: intercapedine aerata, rampa carraia di accesso al piano interrato, corridoio comune, proprietà altra ditta.

### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Canavese come segue:

Foglio 1, Particella 1079, Subalterno 80, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale tot. 10 mq, Rendita Catastale Euro 12,09, Via Levanne n. 1, piano S1;

Foglio 1, Particella 1079, Subalterno 81, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale tot. 10 mq, Rendita Catastale Euro 12,09, Via Levanne n. 3, piano S1.

### SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio comunale, il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie correlate agli immobili oggetto di esecuzione:

. Piano Esecutivo Convenzionato n. 14/04 del 20/01/2006, regolato da Convenzione Edilizia a rogito notaio Paolo Bertani del 20.10.2006 rep. 195502/26350;

. Permesso di Costruire n. 40/06 del 27/11/2006, prat. 40/2006 del 31/10/2006 prot. 3238 per opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PEC, e successive varianti;

. Permesso di Costruire n. 11/2007, prat. 56/2006 del 20/12/2006 prot. 3748 per realizzazione due palazzine ad uso residenziale (PEC 14/04);

. Permesso di Costruire n. 11/2009 del 22/07/2009, prat. 30/2009 del 14/07/2009 prot. 1713, per variante a P.d.C. n. 11/07.

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, è stato rintracciato Certificato di agibilità n. 1/2011 del 11/05/2011.

Le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

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

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale, il complesso immobiliare che ospita i beni pignorati ricade in

Area "Co 1- 2" - ambiti di completamento e nuovo insediamento.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, il complesso immobiliare che ospita i beni pignorati ricade in Classe I.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal Perito è emerso che il complesso di cui fanno parte i beni staggiti ha adottato un Regolamento di Condominio, che non risulta né registrato né trascritto.

Le unità immobiliari pignorate non sono ricomprese nelle tabelle millesimali di ripartizione della proprietà e delle spese.

Si richiama la perizia a pagina 31 e 32.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non esiste il certificato di prestazione energetica (APE e/o AQE).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

### LOTTO SESTO

**IN PIENA PROPRIETÀ (salvo quanto infra, limitatamente al solo Mappale n. 1269 del Foglio 4 in Lanzo Torinese):** Nei Comuni di Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Superiore e Coassolo Torinese (TO), appezzamenti di terreno a cavallo del confine tra i due Comuni, in area urbanistica agricola, aventi andamento perlopiù collinari a pendenza modesta, aventi carattere boschivo/pascolo, suddivisi in due "blocchi" vicini ma non confinanti.

Il "primo blocco" risulta costituito dai Mappali contigui nn. 61-567-1270-1269-63-923 del Foglio 4 NCT di Lanzo Torinese.

Il "secondo blocco" risulta costituito dai Mappali nn. 874-876-700-878-877 del Foglio 36 NCT di Coassolo Torinese e dal Mappale n. 1025 del Foglio 4 NCT di Lanzo Torinese.

I due blocchi distano circa 50 metri l'uno dall'altro.

COERENZE

I Mappali nn. 923-63-1269-1270-567-61 del Foglio 4 sul territorio di Lanzo Torinese, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Mappali su territorio Comune Coassolo Torinese, proprietà altra ditta su tre lati (Mappali nn. 1162-1035-1034-60-919-522-59).

Il Mappale n. 1025 del Foglio 4 sul territorio di Lanzo Torinese, è posto alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Mappali su territorio Comune Coassolo Torinese, Strada pubblica, proprietà altra ditta su due lati (Mappali nn. 570-86).

I Mappali nn. 874-876-70 del Foglio 36 sul territorio di Coassolo Torinese, in un sol corpo, sono posti

alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: proprietà altra ditta (Mappali nn. 912-695-698), Mappali su territorio Comune Lanzo Torinese, proprietà altra ditta (Mappali nn. 913-940).

I Mappali nn. 878-877 del Foglio 36 sul territorio di Coassolo Torinese, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: proprietà altra ditta (Mappali nn. 699-698), Mappali su territorio Comune Lanzo Torinese su due lati.

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite.

Al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 4, Particella 1270, Qualità Pascolo arb., Classe U, Superficie 34 are 97 centiare, r.d. Euro 3,07, r.a. Euro 0,90;

Foglio 4, Particella 61, AA Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 17 are, r.d. Euro 4,83, r.a. Euro 4,83, AB Qualità Cast. frutto, Classe 3, Superficie 15 are 41 centiare, r.d. Euro 0,88, r.a. Euro 0,64;

Foglio 4, Particella 63, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie 6 are 21 centiare, r.d. Euro 0,10, r.a. Euro 0,10;

Foglio 4, Particella 567, AA Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 9 are, r.d. Euro 2,56, r.a. Euro 2,56, AB Qualità Cast. frutto, Classe 3, Superficie 66 ca, r.d. Euro 0,04, r.a. Euro 0,03;

Foglio 4, Particella 923, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie 7 are 41 centiare, r.d. Euro 0,11, r.a. Euro 0,11;

Foglio 4, Particella 1025, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 5 are 47 centiare, r.d. Euro 0,23, r.a. Euro 0,28;

Foglio 4, Particella 1269, Qualità Pascolo arb., Classe U, Superficie 1 are 09 centiare, r.d. Euro 0,10, r.a. Euro 0,03.

Al Catasto Terreni del Comune di Coassolo Torinese come segue:

Foglio 36, Particella 700, Qualità Bosco ceduo, Classe 2, Superficie 10 centiare, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01;

Foglio 36, Particella 874, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie 2 are 12 centiare, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01;

Foglio 36, Particella 876, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 5 are 39 centiare, r.d. Euro 0,22, r.a. Euro 0,19;

Foglio 36, Particella 877, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 1 are 31 centiare, r.d. Euro 0,05, r.a. Euro 0,05;

Foglio 36, Particella 878, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 28 centiare, r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,02.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore vigente, i Mappali costituenti il presente Lotto siti nel territorio di Lanzo Torinese (Mappali nn. 61-63-567-923-1025-1269-1270) ricadono in Area "A" - agricola, mentre i Mappali siti nel territorio di Coassolo Torinese (Mappali nn. 700-874-876-877-878) ricadono in Area "EA" - di interesse ambientale/private di tutela ambientale (aree inedificabili).

I Mappali nn. 61-63-1270-1269-923 sono soggetti (in tutto o in parte) alla fascia di inedificabilità "punti di vista" (Bric Cocchetto) ex art. 13cp. 7.a L.R. 56/77.

Il Mappale n. 923 è soggetto in parte alla fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici (serbatoio idrico).

Il Mappale n. 1025 è soggetto in massima parte alla fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali ed in parte al vicolo di aree boscate (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni pignorati ricadono in Classe III.

**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Si segnala che, relativamente al Mappale n. 1269 del Foglio 4 in Lanzo T.se, con atto rogito notaio Guido Brotto del 22/03/2017 rep. 10038/1594 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 23/03/2017 ai nn. 11943/7990 (Gen./Par.), è stato ceduto il diritto di superficie a favore dell'installazione di un impianto radio per telefonia mobile.

Il diritto di superficie in parola è stato concesso sino al 31/07/2115. Parimenti, con lo stesso atto, è stata costituita servitù di sosta, parcheggio, passaggio pedonale e carrabile per l'intero percorso e con ogni tipo di veicolo nonché cavidotto, posa attraversamento, gestione, mantenimento e sostituzione di impianti tecnologici, anche a mezzo di condutture sotterranee, da esercitarsi sul tracciato esistente che collega il sito alla strada vicinale che porta alla Via pubblica più vicina.

Si precisa altresì che il Mappale n. 1025 del Foglio 4 e i Mappali nn. 700-874-876-877-878 del Foglio 36 costituiscono parte di una strada privata senza sbocco, che si diparte dalla Via pubblica e serve i fabbricati limitrofi ai beni pignorati.

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

ooOoo

**LOTTO SETTIMO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Lanzo Torinese (TO), frazione Santa Lucia, appezzamenti di terreno in parte entro area urbanistica residenziale di recupero, in parte in area urbanistica residenziale consolidata a media densità, perlopiù pianeggianti, aventi carattere boschivo/pascolo, in un unico blocco contiguo.

COERENZE

I Mappali costituenti il presente Lotto, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (Mappali nn. 324-906-446-177-193-652-654), Via Santa Lucia, proprietà altra ditta (Mappali nn. 190-403-648-192-332).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari poste in vendita risultano così censite al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese come segue:

Foglio 8, Particella 331, Qualità Area rurale, Superficie 1 a 37 centiare;

Foglio 8, Particella 613, Qualità Prato arb., Classe 1, Superficie 3 are 68 centiare, r.d. Euro 2,19, r.a. Euro 1,52;

Foglio 8, Particella 645, Qualità Prato arb., Classe 2, Superficie 10 are 27 centiare, r.d. Euro 5,30, r.a. Euro 3,71;

Foglio 8, Particella 646, Qualità Prato arbor., Classe 2, Superficie 87 centiare, r.d. Euro 0,45, r.a. Euro 0,31;

Foglio 8, Particella 647, Qualità Prato arb., Classe 2, Superficie 40 centiare, r.d. Euro 0,21, r.a. Euro 0,14;

Foglio 8, Particella 649, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 3 are 23 centiare, r.d. Euro 1,58, r.a. Euro 1,08;

Foglio 8, Particella 650, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 12 are 45 centiare, r.d. Euro 6,11, r.a. Euro 4,18;

Foglio 8, Particella 651, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 12 are 13 centiare, r.d. Euro 5,95, r.a. Euro 4,07;

Foglio 8, Particella 653, Qualità Prato, Classe 2, Superficie 73 centiare, r.d. Euro 0,36, r.a. 0,25.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore vigente, i Mappali costituenti il presente Lotto ricadono in Area "Rbm 26" - residenziale consolidata a media densità.

Tutti i Mappali costituenti il presente Lotto sono soggetti a vincolo aeroportuale ex art. 707 e seg. C.N. e sono individuati come area a falda affiorante.

Il Mappale n. 313 è soggetto in minima parte a fascia di rispetto ferroviaria inedificabile.

I Mappali nn. 645-646-647-649-650 sono soggetti alle prescrizioni puntuali ex art. 22/8.7bis delle N.T.A.. Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni pignorati ricadono in Classe IIb.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

**LOTTO OTTAVO**

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Pessinetto (TO), Località S. Ignazio - Frazione Tortore, appezzamento di terreno in parte entro area urbanistica di completamento e sostituzione, perlopiù a pendenza moderata, in territorio montano, avente carattere boschivo/pascolo.

**COERENZE**

Il bene pignorato è posto alle seguenti coerenze generali, da nord, in senso orario: Via pubblica, proprietà altra ditta su tre lati (Mappali nn. 298-11-9), Mappali su territorio di altro Comune.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare posta in vendita risulta così censita al Catasto Terreni del Comune di Pessinetto come segue:°

Foglio 39, Particella 10, Qualità Prato, Classe 24, Superficie 23 are 76 centiare, r.d. Euro 1,84, r.a. Euro 1,84.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore vigente, il Mappale costituente il presente Lotto ricade in Area "RC11" - area di completamento e sostituzione ed è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale oltre che a vincolo idrogeologico e, infine, parzialmente soggetto ad area destinata alla viabilità e in fascia di rispetto stradale.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, il bene in esame ricade in Classe II.

**TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO**

Gli immobili devono intendersi liberi ai fini della vendita.

**INFORMAZIONI COMUNI A 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

### 1) Prezzo base

- LOTTO 1: Euro 666.000,00= (seicentosessantaseimila/00);  
LOTTO 2: Euro 5.700,00= (cinquemilasettecento/00);  
LOTTO 3: Euro 480.100,00= (quattrocentottantamilacento/00);  
LOTTO 4: Euro 128.300,00= (centoventottomilatrecento/00);  
LOTTO 5: Euro 3.600,00= (tremilaseicento/00);  
LOTTO 6: Euro 7.900,00= (settemilanovecento/00);  
LOTTO 7: Euro 81.100,00= (ottantunomilacento/00);  
LOTTO 8: Euro 32.000,00= (trentaduemila/00);

### 2) Offerta minima

- LOTTO 1 Euro 499.500,00= (quattrocentonovantamilacinquecento/00);  
LOTTO 2: Euro 4.275,00= (quattromiladuecentosettantacinque/00);  
LOTTO 3: Euro 360.075,00= (trecentosessantamilasettantacinque/00);  
LOTTO 4: Euro 96.225,00= (novantaseimiladuecentoventicinque/00);  
LOTTO 5: Euro 2.700,00= (duemilasettecento/00);  
LOTTO 6: Euro 5.925,00= (cinquemilanovecentoventicinque/00);  
LOTTO 7: Euro 60.825,00= (sessantamilaottocentoventicinque/00);  
LOTTO 8: Euro 24.000,00= (ventiquattromila/00);

### 3) Aumenti minimi in caso di gara

- LOTTO 1: Euro 5.000,00= (cinquemila/00);  
LOTTO 2: Euro 250,00= (duecentocinquanta/00);  
LOTTO 3: Euro 5.000,00= (cinquemila/00);  
LOTTO 4: Euro 2.000,00= (duemila/00);  
LOTTO 5: Euro 250,00= (duecentocinquanta/00);  
LOTTO 6: Euro 250,00= (duecentocinquanta/00);  
LOTTO 7: Euro 1.500,00= (millecinquecento/00);  
LOTTO 8: Euro 1.000,00= (mille/00);

### 4) Cauzione: 10% del prezzo offerto;

### 5) Termine di presentazione delle offerte: **8 settembre 2026 ore 12.30**;

### 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **9 settembre 2026 ore 11.00**;

### 7) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT31 L030 4801 0000 0000 0098 386 - "ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 261/2024 TRIBUNALE DI IVREA” - Banca del Piemonte S.p.A.;

- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 9) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 10) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 settembre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 11) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all’esito dell’eventuale gara: **14 settembre aprile 2026 ore 11.00.**

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, ai sensi dell’art. 631 c.p.c. nonché dell’art.164 bis c.p.c..

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 Alberto Frascà (telefono 011/19.82.61.65 - 0125/63.59.36).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

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

L'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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

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

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

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

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

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

#### **Contenuto dell’offerta**

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

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell’avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 261/2024 TRIBUNALE DI IVREA”, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT31 L030 4801 0000 0000 0098 386.

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 nullità 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.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l’offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

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 9 settembre alle ore 11.00 e terminerà il giorno 11 settembre 2026 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 14 settembre 2026 ore 11.00.**

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 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 N. 261/2024 TRIBUNALE DI IVREA 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.

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

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario 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 N. 261/2024 TRIBUNALE DI IVREA 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.**

#### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra “Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati”) o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

È delegato custode l'avvocato Alberto Frascà (Torino, Corso Giacomo Matteotti n. 42, Telefono: 011/19.82.61.65 - 011/19.82.61.27). Gli interessati hanno facoltà di contattare (nei giorni di lunedì e martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00) 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.**

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per Legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- 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 [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it);
- 4] pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it).

### **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, 6 maggio 2026

Il professionista delegato

avvocato Alberto Frascà