

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

Nelle procedure esecutive immobiliari riunite R.G.E. 5/2025+54/2025, il professionista **Avv. Marco ROMANO**, delegato dal G.E. Dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 6 marzo 2026,

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

Che avrà luogo il giorno **22 (ventidue) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta)** tramite la piattaforma di Astalegale.net S.p.a. "www.spazioaste.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio, dei seguenti immobili e precisamente:

**LOTTO 1 (UNO)**

**In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di MONTANARO (TO),  
in via Montegrappa n. 3/bis,**

**Beni n. 1-2-3 - Abitazione in villino con pertinente autorimessa - abitazione che si sviluppa su due piani (seminterrato e terreno), con autorimessa e cortile di pertinenza, così composta:**

- al piano seminterrato: tre locali cantina, una centrale termica e le scale di collegamento con il piano terreno;
- al piano terreno: ingresso, cucinino e tinello, soggiorno, wc, tre camere, un ripostiglio e tre balconi; ivi autorimessa a cui si accede dal cortile privato dell'abitazione, con porta di accesso a due ante.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e

non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### COERENZE

I beni descritti sono entrostanti all'area identificata al Catasto dei Terreni del Comune di Montanaro (TO) al foglio 24 con la particella 263, ente urbano di are 5,96, posto alle coerenze delle particelle nn. 921, 919, 269, 264 dello stesso foglio di mappa e la strada;

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 24, particella 263, sub. 1**, Via Montegrappa n. 3/bis, Piano S1-T, cat. A/7, cl. 2, vani 7,0, R.C. Euro 650,74 (bene n. 1);

**Foglio 24, particella 263, sub. 2**, Via Montegrappa n. 3/bis, Piano S1, cat. C/2, cl. unica, mq. 70, R.C. Euro 112,07 (bene n. 2);

**Foglio 24, particella 263, sub. 3**, Via Montegrappa n. 3bis, int. C, Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 53,04 (bene n. 3);

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

*Titolo abilitativo originario di riferimento [...]: Licenza Edilizia n. 259 del 1963, con ad oggetto la Realizzazione di Fabbricato in via Montegrappa 3/bis [...];*

*Beni n. 1 e n. 2*

*L'immobile sito in Montanaro, Via Montegrappa 3/bis a seguito sopralluogo evidenzia le seguenti difformità/irregolarità rispetto al titolo autorizzativo originario:*

*L'abitazione realizzata a due piani di cui uno semi-interrato risulta con le altezze interpiano difformi, nello specifico l'interrato progettato con  $h = 2.15$  risulta in loco con un'altezza di 2.50 mt; Per quanto riguarda l'interpiano della cantina, sembra che la casa sia stata fatta volumetricamente più grande (autorizzata in progetto + 140 piano interno), mentre in loco verificato circa 1,80 m. Il piano terra risulta nella sostanza conforme, eccezion fatta per il sistema distributivo verticale. La scala di collegamento infatti risulta planimetricamente difforme, con una forma ad "L" mentre in progetto era progettata a "C", tale difformità è stata inoltre verificata sulle tavole allegate al progetto strutturale.*

*(La pratica del cemento armato è non conforme per via dello sviluppo diverso della scala, quindi anche questo sarebbe da rettificare in atti previo deposito postumo)*

*Nel piano interrato, originariamente progettato libero da tramezzature ad eccezione del locale C.T. sono oggi presenti tre ulteriori locali uso cantina oltre al locale principale e la C.T.*

*Nel piano terra sono state demolite alcune tramezzature e realizzati nuovi tramezzi in ottica di ristrutturare l'alloggio a formare un open-space con tre camere da letto e servizio igienico.*

*Le finestrature risultano conformi a livello dimensionale.*

*Presumendo che le succitate evidenziate difformità/irregolarità rispetto al titolo autorizzativo originario (Titolo abilitativo originario di riferimento [...]) Licenza Edilizia n. 259 del 1963, con ad oggetto la Realizzazione di Fabbricato in via Montegrappa 3/bis [...])*

*Siano in seguito state sanate e/o condonate all'interno dei titoli abilitativi inventariati presso l'Ufficio Tecnico di Montanaro TO a nome \*\*\**

*(pratiche di Condono Edilizio n°152/86, 153/86 e 374/86 oltreché le pratiche edilizie per cosiddetti Piccoli Lavori Edili nn 110/78 e 10/79);*

*in questa sede si evidenzia che si rendono comunque necessarie – in virtù delle realizzazioni in itinere poi sospese all'interno dell'immobile principale - la predisposizione di richieste di Titoli Abilitativi in aggiornamento/parziale sanatoria ove necessario e relativo deposito degli*

*atti tutti di aggiornamento a catasto NCEU, nel dettaglio ad oggi ipotizzabili:*

- REDAZIONE DI SCIA Art 34/ter dpr 380/01 - Comprensiva di rilievo completo del fabbricato, restituzione grafica, redazione di tavole di progetto e documenti di domanda, relazione tecnica ed invio telematico

- Pratica Docfa - Comprensiva di rilievo completo del fabbricato, restituzione grafica della singola planimetria

*costituente l'abitazione, predisposizione docfa ed invio telematico.*

*-ANDRA' INOLTRE VERIFICATA LA CORRETTEZZA DELLA PRATICA STRUTTURALE (rampa scale e altezze interpiano) PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO DI TORINO/ GENIO CIVILE, NEL CASO FOSSE DIFFORME ANDRA' REDATTA PRATICA STRUTTURALE POSTUMA,*

*Bene n. 3*

*L'autorimessa sub. 3, posta al piano terra adiacentemente l'abitazione non risulta nel titolo autorizzativo originario succitato*

*Pur non esistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto originario acquisito si riporta che a seguito accesso agli atti presso la pubblica amministrazione di Montanaro - c/o l'Ufficio Tecnico Comunale è stato ad oggi reperito esclusivamente a registro cartaceo dettaglio sintetico pratiche di Condono Edilizio n°152/86, 153/86 e 374/86 oltreché le pratiche edilizie per cosiddetti Piccoli Lavori Edili nn 110/78 e 10/79 a nome \*\*\**

*In quanto non è stato alla attualità possibile acquisire per intero gli elaborati grafici integrali delle medesime si può solo cautelativamente ritenere che anche l'immobile accessorio (int.c) "Autorimessa al piano terreno di nuova costruzione" come inserito nell'Elaborato Planimetrico presentato in data 09/11/1988 a firma dell'Ing. Emilio Clara possa ritenersi legittimo ai fini edificatori.*

*Corrispondenza catastale*

*Beni n. 1 e n. 2*

*"Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché erano in corso lavori di manutenzione straordinaria interna senza titolo abilitativo."*

*Bene n. 3*

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

*quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo quanto precisato al paragrafo relativo alla regolarità edilizia."*

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 BR I - area residenziale consolidata - zone consolidate residenziali (art. 30 N.T.A.)."*

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

*Non è stata acquisita ad oggi dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

*Il certificato di prestazione energetica (APE) non è disponibile.*

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone ma occupati da beni mobili residui, devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

#### LOTTO 2 (DUE)

**In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di MONTANARO (TO),**

**in strada Vicinale dei Piantati s.nc.,**

**Beni n. 4-5-6-7-8 - Scuderia, fabbricato rurale con i fini strumentali per l'agricoltura e terreni circostanti - Fabbricato Agricolo ad uso deposito foraggio, selleria e box per cavalli così composto:**

- al piano terra: corsia carrabile centrale al fabbricato e relativo accesso pedonale, da cui si accede a quattro box ricovero equini, un deposito foraggi e una selleria.

Esternamente è presente un portico che circonda il fabbricato ed un recinto paddock equini, il resto del terreno è destinato a pascolo.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e

non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### COERENZE

L'area cui è entrostante il fabbricato agricolo, identificata al Catasto dei Terreni del Comune di Montanaro (TO) al foglio 7 con la particella 1263 (ente urbano di are 27,86) forma con i terreni circostanti un unico corpo alle coerenze delle particelle nn. 646, 651, 673, 677, 683, 586, 1101, 1103, 1105, 1107 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa e la strada;

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 7, particella 1263**, Strada Vicinale Dei Piantati snc, Piano T, cat. D/10, R.C. Euro 620 (bene n. 4);

e così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Montanaro (TO):

**Foglio 7, particella 680**, seminativo di classe 1, are 8,11, R.D. Euro 7,75, R.A. Euro 4,40 (bene n. 5);

**Foglio 7, particella 25**, seminativo di classe 1, are 45,61, R.D. Euro 43,58, R.A. Euro 24,73 (bene n. 6);

**Foglio 7, particella 650**, seminativo irriguo di classe 2, are 30,23, R.D. Euro 28,10, R.A. Euro 23,42 (bene n. 7);

**Foglio 7, particella 672**, seminativo irriguo di classe 2, are 25,76, R.D. Euro 23,95, R.A.

Euro 19,96 (bene n. 8);

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

#### Regolarità edilizia

Bene n. 4

*"Titoli abilitativi:*

- *Permesso di Costruire n. 24/12 del 21/09/2012, prot. n. 8355, oggetto: lavori per realizzazione fabbricato ad uso agricolo e n. 4 box equini;*
- *Pratica Edilia n. 8/16s del 17/03/2016 SCIA, prot. generale n. 2900, Oggetto: lavori di completamento Permesso di Costruire n. 24/12 per realizzazione fabbricato ad uso agricolo e n. 4 box equini;*
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 33/18s del 13/08/2018, prot. n. 8038, oggetto: completamento opere di cui al Permesso di Costruire n. 24/12 e SCIA 8/16s inerente la realizzazione di fabbricato ad uso deposito foraggio, selleria e n. 4 box per equini. Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione."*

#### Corrispondenza catastale

Beni n. 4, 5, 6, 7, 8

*"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..

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Bene n. 4

*"L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova in E - Area agricola - zona Agricola, con riferimento all'art. 41.1 delle Norme Tecniche di Attuazione"*

Beni nn. 5, 6, 7, 8

*"Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con*

prot. n. 5702 del 11/06/2025:

*“che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:*

*Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 hanno la seguente destinazione:*

° *ricadono nell'area a destinazione agricola “E”.*

° *Indici edilizi:*

*- indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture*

*- rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita*

*- altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda*

*- numero massimo piani fuori terra: n.2*

*- distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)*

° *Vincoli:*

*gli immobili descritti al Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 (per circa 4/5)*

° *Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.*

*- sottoclasse II1: Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti*

*Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.*

*L'immobile descritto al Fg.7 mappale n. 25 (per circa 1/5)*

° *Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente*

sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- sottoclasse II3: Ambiti esterni a quelli inondabili per processi direttamente legati al torrente Orco, ma potenzialmente coinvolgibili dalla dinamica della rete idrografica minore, sia naturale che artificiale. Valgono le prescrizioni di cui alla Classe II2.

- sottoclasse II2: Ambiti potenzialmente condizionabili dalla presenza della falda idrica superficiale. Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica volta ad accertare gli aspetti legati alla presenza della falda idrica, e a definire le eventuali soluzioni per il superamento delle relative limitazioni.) E' preclusa la realizzazione di piani interrati; il primo piano fuori terra deve essere posto ad una quota di sicurezza, da definirsi in relazione al locale valore del battente idrico individuato dall'indagine idraulica allegata alla presente variante di P.R.G.C. o, comunque, desunto da specifici approfondimenti di indagine."

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Beni n. 4, 5, 6, 7, 8

"In particolare occorre rilevare per i beni 4, 7 e 8 la trascrizione del "vincolo di destinazione" individuato con atto del Notaio Carlo Alberto Ferreri di Chivasso in data 23/11/2012 Rep. 118511/15936, trascritto a Torino 2 in data 10/12/2012 ai n.ri 42833/31491 con il quale si specifica che "... al fine del rilascio da parte del Comune di Montanaro del permesso di costruire per il fabbricato di cui in premessa, per sé, suoi eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo si obbliga a mantenere la destinazione d'uso del detto erigendo fabbricato al servizio dell'attività agricola ..."

Il medesimo vincolava a favore del detto erigendo fabbricato la cubatura ritraibile dai terreni come sopra elencati in premessa e di sua piena proprietà e disponibilità, siti in Montanaro TO della superficie complessiva di Are 83 (ottantatré) e centiare 85 (ottantacinque) censiti al Catasto Terreni e distinti in mappa al Foglio 7, numeri 650, 672, 676...

Al compendio si accede dalla pubblica via su sedime sterrato che prosegue all'interno dell'area oggetto di pignoramento. (come chiaramente evidenziato nell'elaborato grafico allegato di riferimento)"

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

*- Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".*

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati, devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

#### **LOTTO 3 (TRE)**

**In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di MONTANARO (TO),**

**in prossimità della strada Vicinale dei Piantati e della strada Provinciale 82,**

**Beni n. 9-10-11-12 - Terreni seminativi di complessivi mq. 6.530.**

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 Montanaro (TO):

Foglio 7, particella 679, seminativo di classe 1, are 2,95, R.D. Euro 2,82, R.A. Euro 1,60 (bene n. 9);

Foglio 7, particella 640, seminativo di classe 2, are 13,38, R.D. Euro 11,91, R.A. Euro 7,55 (bene n. 10);

Foglio 7, particella 643, seminativo di classe 2, are 14,01, R.D. Euro 10,85, R.A. Euro 6,87 (bene n. 11);

Foglio 7, particella 668, seminativo di classe 2, are 32,96, R.D. Euro 25,53, R.A. Euro 16,17 (bene n. 12);

#### COERENZE

Foglio 7, particella 679: particelle nn. 675 e 682 dello stesso foglio di mappa, la Strada Provinciale 82 e strada vicinale;

Foglio 7, particelle 640 e 643: particelle nn. 646, 644, 641 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa e strada;

Foglio 7, particella 668: particelle nn. 669, 653 e 624 dello stesso foglio di mappa e altro foglio di mappa.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

##### Corrispondenza catastale

*Beni n. 9, 10, 11, 12*

*"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..

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

*Beni n. 9, 10, 11, 12*

*“Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:*

*“che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:*

*Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 hanno la seguente destinazione:*

*° ricadono nell’area a destinazione agricola “E”.*

*° Indici edilizi:*

*- indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture*

*- rapporto di copertura: 1/3 dell’area strettamente asservita*

*- altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all’estradosso della gronda*

*- numero massimo piani fuori terra: n.2*

*- distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)*

*° Vincoli:*

*gli immobili descritti al Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 (per circa 4/5)*

*° Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.*

*- sottoclasse III: Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti*

*Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all’accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.*

*L’immobile descritto al Fg.7 mappale n. 25 (per circa 1/5)*

*° Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o*

*dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.*

*- sottoclasse II3: Ambiti esterni a quelli inondabili per processi direttamente legati al torrente Orco, ma potenzialmente coinvolgibili dalla dinamica della rete idrografica minore, sia naturale che artificiale. Valgono le prescrizioni di cui alla Classe II2.*

*- sottoclasse II2: Ambiti potenzialmente condizionabili dalla presenza della falda idrica superficiale. Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica volta ad accertare gli aspetti legati alla presenza della falda idrica, e a definire le eventuali soluzioni per il superamento delle relative limitazioni.) E' preclusa la realizzazione di piani interrati; il primo piano fuori terra deve essere posto ad una quota di sicurezza, da definirsi in relazione al locale valore del battente idrico individuato dall'indagine idraulica allegata alla presente variante di P.R.G.C. o, comunque, desunto da specifici approfondimenti di indagine."*

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

**In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di CALUSO (TO),**

**in Frazione Arè,**

Beni n. 13, 14, 15, 18, 19 - Terreni in parte edificabili e in parte seminativi, in particolare il bene n. 15 consiste in un terreno edificabile sul quale risulta realizzata una platea sotto-basamento di fondazione che ad oggi ancora non si configura quale manufatto edilizio bensì come caldana cementizia di pulizia/impianto, eseguito in conformità al titolo abilitativo originario (si veda il paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA).

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più

ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### COERENZE

I terreni formano un unico corpo alle coerenze delle particelle 269, 238, 258, 277 e 139 del foglio 43.

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 43, particella 255**, seminativo irriguo di classe 2, are 25,25, R.D. Euro 21,78, R.A. Euro 24,12 (bene n. 13);

**Foglio 43, particella 256**, seminativo irriguo di classe 2, are 1,68, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 1,61 (bene n. 14);

**Foglio 43, particella 257**, seminativo irriguo di classe 2, are 6,50, R.D. Euro 5,61, R.A. Euro 6,21 (bene n. 15);

**Foglio 43, particella 276 (già particella 259)**, seminativo irriguo di classe 2, are 0,42, R.D. Euro 0,36, R.A. Euro 0,40 (bene n. 18);

**Foglio 43, particella 276 (già particella 260)**, seminativo irriguo di classe 2, are 1,58, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 1,51 (bene n. 19);

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

### Regolarità edilizia

#### Titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022 con oggetto: *l'intervento prevede la realizzazione di n° 2 ville unifamiliari, nel Comune di Caluso in via Actis Perino snc.*

*L'immobile consiste in un terreno edificabile (BENE N° 15 E 19) sul quale risulta realizzato un basamento di fondazione (su BENE N° 15), eseguito in conformità al titolo abilitativo originario, Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022. Quest'ultimo, sebbene attualmente decaduto per decorrenza dei termini, prevedeva sul BENE N°15 la costruzione di un fabbricato residenziale indipendente, disposto su due livelli fuori terra e dotato di autorimessa di pertinenza e con terreni di pertinenza del fabbricato sui BENI N° 14, 15, 18, 19.*

*Seppur vero che quanto ad oggi realizzato risulta fedele al progetto concessionato è altresì vero che il titolo abilitativo che ne ha permesso la seppur parziale realizzazione ad oggi deve essere riottenuto con la nuova presentazione della richiesta di Permesso di Costruire , con l'auspicato accorgimento di verificare eventuali normative cogenti di settore aggiornate di recente da rispettare fedelmente che potrebbero richiedere anche un sensibile aggiornamento progettuale (si pensi a solo titolo esemplificativo e non esaustivo alla normativa regionale in materia energetica che risulta più restrittiva a far data dal Gennaio 2026)*

#### Corrispondenza catastale

*Beni n. 13, 14, 15, 18, 19*

*"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..*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

*Beni n. 13, 14, 15, 18, 19*

*Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 9183 del 19/06/2025:*

*"Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:*

### P.R.G.C.:

Foglio 43 Numero 255, 256, 276: Zonizzazione 100% Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)

Foglio 43 Numero 257 e 278: Zonizzazione 6% Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.) e 94% Area r2.2 "Area a destinazione d'uso residenziale con sottoclasse residenziale-abitativo - classe di intervento Area di completamento" (Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.). Parametri urbanistici: I.F. 0,75 mc/mq; R.C. 25%; H=10,50 m; p.f.t. 2.

### Vincoli e Fasce di rispetto:

Foglio 43 Numero 255, 256, 276: 100% Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.) e 100% Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Foglio 43 Numero 257, 278: 16,4% Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.) e 100% Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

### Individuazione Geologica:

Foglio 43 Numero 255, 256, 257, 276, 278: 100% Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Beni n. 13, 14, 15, 18, 19

"I Beni con accesso dalla via Actis Perino e in parte da porzioni di terreno di proprietà di terzi (gravati da apparente servitù passiva di passaggio in favore delle unità pignorate in quanto trattasi di fondi interclusi), terreni (censiti al CT al Foglio 43, Mappali 255, 256 e 257) occupati da cantiere per la costruzione di un fabbricato approssimativamente entrostante al Mappale 257 del quale si rileva unicamente la posa del calcestruzzo per la base della costruzione (attualmente non esistente)."

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il certificato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio in diversi casi, tra cui:

*fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".*

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati, devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

**In PIENA PROPRIETÀ nel Comune di CALUSO (TO),  
in Frazione Arè,**

**Beni n. 16 e 17 - Unità immobiliare in corso di costruzione e terreno -** Fabbricato indipendente a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto), attualmente allo stato grezzo, con la struttura portante e l'involucro esterno parzialmente completati, oltre a terreno adiacente.

Internamente il fabbricato sarebbe composto, così come concesso da titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 2 del 25.05.2022, al piano terra da cucina e soggiorno, camera da letto matrimoniale con bagno, camera da letto singola, bagno. Al piano primo, collegato mediante una rampa di scale al soggiorno del piano terra, è presente un disimpegno, un bagno, due camere doppie e un locale tecnico. Annesso al fabbricato è presente in progetto anche l'autorimessa.

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,

manca di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### COERENZE

L'area cui è entrostante il fabbricato in corso di costruzione, identificata al Catasto dei Terreni del Comune di Caluso (TO) al foglio 43 con la particella 277 (ente urbano di are 9,92) ed il terreno adiacente e pertinenziale formano un unico corpo alle coerenze delle particelle nn. 255, 276, 278, 139, 107, 108 e 238 dello stesso foglio di mappa;

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 43, particella 277 sub. 1**, Via Livio Actis Perino n. SNC, Piano T-1, cat. F/3 (bene n. 16);

e così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Caluso (TO):

**Foglio 7, particella 258**, seminativo irriguo di classe 2, are 36,96, R.D. Euro 31,88, R.A. Euro 35,31 (bene n. 17);

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Comerro Alberto in data 6 febbraio 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

#### Regolarità edilizia

Bene nn. 16, 17

*“Titoli abilitativi:*

- *Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022, oggetto: l'intervento prevede la realizzazione di n° 2 ville unifamiliari, nel Comune di Caluso in via Actis Perino snc. (ad oggi scaduto e*

necessitante rinnovo della validità).

L'immobile consiste in un fabbricato indipendente a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto), con annessa autorimessa di pertinenza sul BENE N° 17, eseguito in conformità al titolo abilitativo originario, Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022.

Quest'ultimo, sebbene attualmente decaduto per decorrenza dei termini, prevedeva sul BENE N° 17 la costruzione di un fabbricato residenziale indipendente, disposto su due livelli fuori terra e dotato di autorimessa di pertinenza e con terreno di pertinenza.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta attualmente allo stato grezzo, con la struttura portante e l'involucro esterno parzialmente.

Seppur vero che quanto ad oggi realizzato risulta fedele al progetto concesso è altresì vero che il titolo abilitativo che ne ha permesso la seppur parziale realizzazione ad oggi deve essere riottenuto con la nuova presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, con l'auspicato accorgimento di verificare eventuali normative cogenti di settore aggiornate di recente da rispettare fedelmente che potrebbero richiedere anche un sensibile aggiornamento progettuale ( si pensi a solo titolo esemplificativo e non esaustivo alla normativa regionale in materia energetica che risulta più restrittiva a far data dal Gennaio 2026)''

#### Corrispondenza catastale

Beni n. 16, 17

“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..

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

“Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 9183 del 19/06/2025:

“Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

P.R.G.C.:

Foglio 43 Numero 258, 259: Zonizzazione 100% Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)

Foglio 43 Numero 260: Zonizzazione 5,7% Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.), 94,3% Area r2.2 "Area a destinazione d'uso residenziale con sottoclasse residenziale-abitativo - classe di intervento Area di completamento" (Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.). Parametri urbanistici: I.F. 0,75 mc/mq; R.C. 25%; H=10,50 m; p.f.t. 2.

#### Vincoli e Fasce di rispetto:

Foglio 43 Numero 258, 259: 100% Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.) e 100% Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Foglio 43 Numero 260: 14% Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.) e 100% Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

#### Individuazione Geologica:

Foglio 43 Numero 258, 259 e 260: 100% Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

"I Beni con accesso dalla via Actis Perino e in parte da porzioni di terreno di proprietà di terzi (gravati da apparente servitù passiva di passaggio in favore delle unità pignorate in quanto trattasi di fondi interclusi), terreni (censiti al CT al Foglio 43, Mappali 258, 259 e 260) occupati da cantiere per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione (villetta) approssimativamente entrostante al Mappale 260. Detto rustico, elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto, non risulta accessibile da persone non addette al cantiere."

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

"- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, poiché trattasi di immobile non finito.

- Il certificato di prestazione energetica (APE) non è presente, poiché trattasi di immobile non finito."

## TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati, devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

ooOoo

## CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base
  - Lotto 1 (uno) - Euro 91.900,00 (novantunomilanovecento/00)
  - Lotto 2 (due) - Euro 95.250,00 (novantacinquemiladuecentocinquanta/00)
  - Lotto 3 (tre) - Euro 16.700,00 (sedecimilasettecento/00)
  - Lotto 4 (quattro) - Euro 36.300,00 (trentaseimilatrecento/00)
  - Lotto 5 (cinque) - Euro 68.520,00 (sessantottomilacinquecentoventi/00)
- 2) Offerta minima
  - Lotto 1 (uno) - Euro 68.925,00 (sessantottomilanovecentoventicinque/00)
  - Lotto 2 (due) - Euro 71.437,50 (settantunomilaquattrocentotrentasette/50)
  - Lotto 3 (tre) - Euro 12.525,00 (dodicimilacinquecentoventicinque/00)
  - Lotto 4 (quattro) - Euro 27.225,00 (ventisettemiladuecentoventicinque/00)
  - Lotto 5 (cinque) - Euro 51.390,00 (cinqueantunomilatrecentonovanta/00)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara
  - Lotto 1 (uno) - Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)
  - Lotto 2 (due) - Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)
  - Lotto 3 (tre) - Euro 500,00 (cinquecento/00)
  - Lotto 4 (quattro) - Euro 1.000,00 (mille/00)
  - Lotto 5 (cinque) - Euro 1.300,00 (milletrecento/00)
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **21 (ventuno) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici);**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **22 (ventidue) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta);**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT55R0326822305052152734640;

- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **24 (ventiquattro) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **25 (venticinque) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta)**.

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](mailto:info@studiolegalemarcoromano.it)).

**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 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**

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 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 alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2025+54/2025 R.G.E. TRIBUNALE DI IVREA e cui coordinate IBAN sono: **IT55R0326822305052152734640**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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 22 (ventidue) settembre 2026 (duemilaventisei)** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 24 (ventiquattro) settembre 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 autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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 25 (venticinque) settembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).**

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 ad **ESECUZIONE IMMOBILIARE N.**

5/2025+54/2025 R.G.E. 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.

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 espresso 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 pregiudizievoli 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 ad ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 5/2025+54/2025 R.G.E. TRIBUNALE DI IVREA 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo professionista delegato Avv. Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: [info@studiolegalemarcoromano.it](mailto:info@studiolegalemarcoromano.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 come abitazione principale, 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. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

### **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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://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, 18 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco ROMANO



