

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE 76/2021
AVVISO DI VENDITA
LOTTO 1-2-3

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 76/2021, il professionista avv. Lorena MERITANO, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 13.04.2026 dispone la

VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Leinì (TO), via Presenda o Prescenda n. 47, nelle campagne a nordovest del territorio urbano comunale, in area periferica rispetto al centro urbano, prettamente rurale fatta eccezione per alcuni piccoli complessi residenziali e/o cascine agricole. Per raggiungere le attività commerciali ed i servizi di prima necessità occorre raggiungere i limitrofi centri cittadini di Leinì (a 11 km circa), San Francesco al Campo (a 9 km circa) o Lombardore (a 8 Km circa).

Più precisamente:

LOTTO 1: Villino e magazzino entro terreno pertinenziale nel Comune di Leinì (TO) indirizzo Via Presenda o Prescenda n. 47

PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di Leinì (TO) Via Presenda n. 47 , il LOTTO 1 è composto dai beni descritti nella perizia.

Villino indipendente libero su quattro lati elevato a un piano f.t. oltre piano seminterrato collegati tra loro da scala interna, entrostanti area esterna esclusiva pertinenziale, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), porzione abitativa suddivisa (senza titolo) in due unità la prima costituita da

due camere, bagno, cucina e disimpegno e la seconda da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e veranda; oltre terrazzo e balconata esterni;

- al piano seminterrato (S1), ampio magazzino suddiviso in due locali e intercapedini contro terra.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancello affacciato sulla via pubblica (via Presenda).

A corredo della proprietà trovasi l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, solo parzialmente cintata, destinata in parte a cortile ed in parte a verde.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica. (via Presenda).

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica degli anni della seconda metà del Novecento, quali struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate con soprastante manto di copertura in laterizio, tamponature in muratura, facciate rifinite al civile, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica. Il complesso immobiliare si presenta pressoché per l'intero allo stato originale, fatta eccezione per alcuni interventi puntuali di piccola entità; le condizioni manutentive e conservative al momento del sopralluogo risultavano mediocri all'interno del fabbricato e scarse esternamente.

Tutti i locali risultavano rifiniti al civile fatta eccezione per il piano seminterrato che si presentava al grezzo.

Si segnala nel soggiorno presenza di efflorescenze sul soffitto e segni di bagnamento a gravità sul palchetto in legno sottostante, nella zona in prossimità del camino; ad una prima analisi - senza aver potuto accedere al sottotetto per verificare - non si esclude che tali degradi possano essersi originati da una perdita proveniente dal manto di copertura e/o dai faldali a chiusura del comignolo in cui sfocia la canna fumaria a corredo del camino.

Relativamente alla copertura, si segnala altresì che dall'esterno sul lato sud-est della copertura si notavano le seguenti criticità:

- la canna fumaria della stufa presente nella porzione di appartamento abitata risulta essere priva di comignolo di uscita sulla falda sud-est;
- alcune tegole di dorsale fuori sede.

Si segnala infine che il soffitto, al grezzo, del locale al piano seminterrato

presentava in alcuni punti evidenti segni di sfondellamento degli elementi in laterizio.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo alimentato a GPL (bombolone installato all'esterno, fuori terra) collegato a radiatori in alluminio nei vari locali, oltre stufa supplementare posta nella porzione di unità immobiliare che al momento del sopralluogo risultava abitata; i soggetti comparenti al sopralluogo dichiaravano che l'impianto di riscaldamento non è funzionante;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, originali, in ceramica con rubinetterie di miscelazione cromate; i soggetti comparenti al sopralluogo dichiaravano testualmente che "non arriva più l'acqua dall'acquedotto" e che, per la quotidianità gli stessi utilizzano l'acqua di un pozzo ivi presente (non rintracciato);
- impianto elettrico sottotraccia; si segnala che il quadro elettrico risultava, al momento del sopralluogo, privo di coperchio e con diversi cavi e collegamenti "volanti";
- impianto di scarico reflui collegato a fossa Imhoff (secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo).

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

* Gli immobili pignorati di cui al LOTTO 1 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Il LOTTO 1 è posto 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.

Si invita alla lettura della perizia dell'arch. Valentina BIANCO che si accetta integralmente.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 103), via Prescenda, proprietà stessa ditta (mapp. 219, lotto "B"), proprietà altra ditta (mapp.li 102-103).

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il **Catasto Terreni** del Comune di Leinì (TO)

- **Fg. 2 mapp. 223, cat. ENTE URBANO, sup. 54 are 35 ca** *(precedentemente censito come Fg. 2 mapp. 218, ex Fg. 2 mapp. 17; mappale fabbricati correlato: Fg. 2 part. 218);*

presso il **Catasto Fabbricati** del Comune di Leinì (TO):

- **Fg. 2 part. 218 sub. 2, cat. A/7, Cl. 3, cons. 9,5 vani, s.c. tot. 245 mq, s.c. tot. escl. Aree scoperte 229 mq, r.c. Euro 1.324,71, via Prescenda 47 piano T** *[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 223; utilità comuni sez. urbana Fg. 2 part. 218 sub. 1];*
- **Fg. 2 part. 218 sub. 3, cat. C/2, Cl. 1, cons. 265 mq, s.c. tot. 298 mq, r.c. Euro 656,93, via Prescenda 47 piano S1** *[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 223; utilità comuni sez. urbana Fg. 2 part. 218 sub. 1];*
- **Fg. 2 part. 218 sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Prescenda 47 piano T** *[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 223; utilità comune di sez. urbana Fg. 2 part. 218 subb. 2-3]. mentre nella nota di trascrizione del pignoramento è*

indicato ENTE COMUNE

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione alcune inesattezze in ordine alla distribuzione interna e la mancata rappresentazione della suddivisione in due appartamenti dell'unità abitativa.

SITUAZIONE EDILIZIA e URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in Area Agricola.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in Classe IIIa relativa a settori in cui insistono condizioni di pericolosità geologica/aree interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

*Si precisa che con atto di vincolo del 17.01.1992 rogito notaio DEORSOLA Cesare rep. nr. 189720/27848 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 22.01.1992 ai nn. 4650/3758, il dante causa dell'odierno esecutato si impegnò - a favore del Comune di Leini - “a mantenere la destinazione dell'erigendo immobile a servizio dell'attività agricola, con la precisazione che il mutamento della destinazione d'uso è consentito previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi nel caso di morte, invalidità e cessazione per causa di forza maggiore accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura”.

Si invita ad una lettura della perizia dell'arch. Valentina BIANCO a pag. 13.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

-Piano seminterrato (S1)

- 1) presenza di intercapedine sui lati contro terra (nord, est e sud);
- 2) assenza parete divisoria tra magazzino sementi e locale ricovero mezzi agricoli;
- 3) nel magazzino sementi presenza apertura (finestra) verso intercapedine;
- 4) presenza parete divisoria nel locale ricovero mezzi agricoli;

- nel locale pre-essiccamento colture
- 5) presenza di aperture nella parete ovest;
- 6) presenza di sistema posticcio (legname e reti) a chiusura del lato sud;
- 7) assenza locale C.T.;
- 8) presenza di porta verso intercapedine.
- Piano terreno (1° f.t.)
- 9) presenza di veranda sul terrazzo sul lato ovest;
- 10) presenza di portico sul lato est;
- 11) suddivisione dell'appartamento in due unità abitative, con conseguenti modifiche interne (tramezzi) e trasformazione di una delle camere in soggiorno con angolo cottura (con conseguenti modifiche impiantistiche);
- 12) assenza di tramezzo divisorio tra l'originaria dispensa ed il posto cottura oggi uniti in un unico locale cucina;
- 13) diversa conformazione canna fumaria a corredo del camino sul lato nord;
- 14) altezze interne diverse dal licenziato (in eccesso) in particolare al piano terreno ove mancano i controsoffitti previsti da progetto;
- 15) presenza baracche posticce per il ricovero di animali da cortile e una serra stagionale precaria nelle aree esterne a corredo del fabbricato;
- 16) assenza agibilità.

Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

Si rilevano le seguenti irregolarità:

- mancata rappresentazione della suddivisione (abusiva) in due unità abitative;
- mancata rappresentazione tramezzo interno e finestra verso intercapedine al piano seminterrato.

TITOLI ABILITATIVI:

- Pratica Edilizia nr. 249/77 relativa ad istanza di concessione edilizia per costruzione fabbricato colonico composto da abitazione e stalle, intestata al
- Pratica Edilizia nr. 138/79 relativa ad istanza di concessione edilizia per nuova costruzione rurale
- Pratica Edilizia nr. 71/80 relativa a istanza di concessione edilizia per costruzione casa rurale e stalla
- Pratica Edilizia nr. 142/82 relativa ad istanza di concessione edilizia per nuova costruzione fabbricato rurale per apicoltura,

- Pratica Edilizia nr. 181/84 relativa ad istanza di concessione edilizia per nuova costruzione rurale per apicoltura
- Concessione Edilizia n. 53/85 del 12.12.1985
- Concessione Edilizia n. 35/88 del 28.12.1988
- Concessione Edilizia n. 104/91 del 08.04.1992
- Pratica Edilizia nr. 7/96 relativa ad istanza di sanatoria per difformità dalla C.E. 104/91.

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..

Per la sanabilità e la regolarizzazione degli abusi e dei conseguenti costi vedasi pag. 26 e 27 dell'elaborato peritale dell'arch. Valentina BIANCO.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a TO 2 il 03.02.2016 Reg. gen. 3593 reg. part. 573 derivante da decreto ingiuntivo.

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 18.01.2017 Reg. gen. 2125- Reg. part. 1564
- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 08.06.2021 Reg. gen. 25612- Reg. part. 18744

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 11.03.2026, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO e STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO 1 (affidente l'immobile ad uso garage/deposito) è occupato da beni dell'esecutato.

Le unità abitative del LOTTO 1 sono in parte occupate dalla proprietà e da terzo con occupazione temporanea e libero alla data del trasferimento.

Per il LOTTO 1 non vi sono titoli opponibili.

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

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

PROVENIENZA

I predetti beni immobili di cui al LOTTO 1 sono pervenuti all'esecutato con successione in morte, successione del 31.10.1998 rep. nr. 60/1092 presentata presso l'Ufficio del Registro di Alba e trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 08.03.1999 ai reg. gen.7505 reg part. 5154 in forza di testamento olografo pubblicato con atto rogito notaio De Lorenzo rep. nr. 47877/14662 del 25.06.1998 reg. a Torino il 06.07.1998 al nr. 12306.

E' presente presso la C.RR.II. di Torino 2 nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a firma del notaio Lupetti Marcello Claudio del 14.12.2006 rep. 216 trascritto in data 18.09.2025 ai reg. gen. 40686 reg. part. 30157; si precisa che in tale nota di trascrizione sono stati indicati gli estremi dei beni pignorati, derivati dall'originario mappale 17 del Fg. 2 e non l'identificativo originario di tale mappale.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Non sussiste la fattispecie.

OoOoo

LOTTO 2 Deposito e legnaia entro terreno pertinenziale nel Comune di LEINI' (TO) indirizzo Via Presenda o Prescenda n.47

DESCRIZIONE

Tettoia ad uso deposito e legnaia, entrostante terreno pertinenziale avente accesso dalla via pubblica (via Presenda). Compendio immobiliare in stato di completo abbandono, quasi interamente ricoperto da vegetazione spontanea.

A corredo della proprietà trovasi l'area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno ai bassi fabbricati, priva di recinzione a chiusura.

Dalla documentazione fotografica storica contenuta nelle pratiche edilizie consultate presso l'Ufficio Tecnico comunale emerge che tali manufatti consistono in costruzioni precarie con struttura lignea e copertura inclinata a singola falda.

Si segnala che, per quanto visionabile, la tettoia più ampia – destinata a deposito – risulta avere manto di copertura in lastre ondulate in materiale amiantifero (eternit); dal portale A.R.P.A. Piemonte –contenente i dati riassuntivi dei fabbricati contenenti amianto antropico – risulta essere stato effettuato censimento nel luglio 2023 con una stima di circa 126 mq di materiale amiantifero non bonificato.

Gli immobili pignorati di cui al LOTTO 2 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Il LOTTO 2 è posto 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.

Si invita alla lettura della perizia dell'arch. Valentina BIANCO che si accetta integralmente.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà stessa ditta (mapp. 223, lotto "A"), via Prescenda, proprietà stessa ditta (mapp. 220, lotto "C"), proprietà altra ditta (mapp. 102).

DATI CATASTALI

I beni che compongono il LOTTO 2 sorge su area identificata presso il **Catasto Terreni** del Comune di Leini (TO)

- **Fg. 2 mapp. 219, cat. ENTE URBANO, sup. 21 are 15 ca**

[precedentemente censito come Fg. 2 mapp. 17; mappale fabbricati correlato: Fg. 2 part. 219];

Catasto fabbricati del Comune di Leini (TO)

- **Fg. 2 part. 219 sub. 2, cat. C/2, Cl. 1, cons. 62 m, s.c. tot. 67 mq, r.c. Euro 153,70, via Prescenda 47 piano T**

[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];

- **Fg. 2 part. 219 sub. 3, cat. C/2, Cl. 1, cons. 28 mq, s.c. tot. 31 mq, r.c. Euro 69,41, via Prescenda 47 piano T**

[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];

- **Fg. 2 part. 219 sub. 1, BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Prescenda 47 piano T**

[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp. 219];

mentre nella nota di trascrizione del pignoramento è indicato ENTE COMUNE.

NOTA: IN PERIZIA A PAG. 9 LE PARTICELLE DEL FOGLIO 9 CATASTO FABBRICATI SONO TUTTE N. 219 anziché 2018.

SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in Area Agricola.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in Classe IIIa relativa a settori in cui insistono condizioni di

pericolosità geologica /aree interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

TITOLI ABILITATIVI:

- Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 347/3 del 23.06.2006 per costruzione basso fabbricato uso legnaia.
- Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 348/3 del 23.06.2006 per costruzione basso fabbricato uso deposito.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Edilizia/urbanistica

Per quanto è stato possibile visionare in situ, stante la copiosa vegetazione spontanea che ricopre il compendio immobiliare in questione, lo stesso risulta sostanzialmente conforme a quanto condonato.

Si rammenta la presenza di materiale amiantifero (lastre ondulate in eternit) sulla copertura della tettoia uso deposito, per una superficie stimata (A.R.P.A.) di circa 125,00 mq.

Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

La rappresentazione planimetrica delle uu.ii., per quanto raffrontabile con le consistenze in situ, risulta sostanzialmente conforme.

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..

Per la sanabilità e la regolarizzazione degli abusi e dei conseguenti costi vedasi pag. 27 e 28 dell'elaborato peritale dell'arch. Valentina BIANCO.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a TO 2 il 03.02.2016 Reg. gen. 3593reg. part. 573 derivante da decreto ingiuntivo.

Trascrizioni

•Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 18.01.2017 Reg. gen. 2125-Reg. part. 1564

•Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 08.06.2021 Reg. gen. 25612- Reg. part. 18744

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 11.03.2026, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il LOTTO 2 è libero.

Per il LOTTO 2 non vi sono titoli opponibili.

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

PROVENIENZA

I predetti beni immobili di cui alo LOTTO 2 sono pervenuti all'esecutato con successione in morte, successione del 31.10.1998 rep. nr. 60/1092 presentata presso l'Ufficio del Registro di Alba e trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 08.03.1999 ai reg. gen.7505 reg part. 5154 in forza di testamento olografo pubblicato con atto rogito notaio De Lorenzo rep. nr. 47877/14662 del 25.06.1998 reg. a Torino il 06.07.1998 al nr. 12306.

E' presente presso la C.RR.II. di Torino 2 nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a firma del notaio Lupetti Marcello Claudio del 14.12.2006 rep. 216 trascritto in data 18.09.2025 ai reg. gen. 40686 reg. part. 30157; si precisa che in tale nota di trascrizione sono stati indicati gli estremi dei beni pignorati, derivati dall'originario mappale 17 del Fg. 2 e non l'identificativo originario di tale mappale.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Non sussiste la fattispecie.

ooOoo

LOTTO 3 Fabbricato in corso di costruzione entro terreno pertinenziale nel Comune di LEINI' (TO) indirizzo Via Presenda o Prescenda n.47

DESCRIZIONE

Fabbricato in corso di costruzione (quasi ultimato), in scarso stato manutentivo, entrostante terreno pertinenziale, elevato a un piano f.t. oltre sottotetto (collegato al terreno tramite scala interna e ascensore interno) e seminterrato accessibile tramite ascensore interno e scala esterna, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), ingresso living su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;
- al piano sottotetto (2° f.t.), ampia camera e bagno;
- al piano seminterrato (S1), vani accessori a deposito.

A corredo della proprietà trovasi area esterna in parte piana ed in parte a lieve pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, priva di recinzione a chiusura. L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica (via Presenda).

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica dell'epoca moderna, quali struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate con orditura in legno e soprastante manto di copertura in laterizio, solai in latero-cemento, tamponature in muratura con cappotto termico esterno, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica.

Le opere di realizzazione del complesso immobiliare risultano pressoché concluse al piano terreno ed esternamente; si presentavano non ultimate invece, in particolare a livello di finiture, le opere ai piani sottotetto e seminterrato. Le condizioni manutentive e conservative al momento del sopralluogo risultavano scarse per l'intero compendio immobiliare, con evidenti i primi segni di degrado, incuria e mancata manutenzione ordinaria.

Internamente lo stabile presenta le normali dotazioni e finiture al civile (fatta eccezione per il piano seminterrato che si presentava al grezzo).

Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale a pag. 21 e 22.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti del tipo radiante a pavimento e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo collegati a sistema solare

in copertura e, secondo le dichiarazioni del comparente alle oo.pp., a sonde geotermiche; il soggetto comparente alle attività precisava che tale impianto non è funzionante;

- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, in ceramica con rubinetterie

di miscelazione cromate;

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto di scarico reflui collegato a fossa Imhoff (secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo).

Il perito riferisce che non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Gli immobili pignorati di cui al LOTTO 3 sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Il LOTTO 3 è posto 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.

Si invita alla lettura della perizia dell'arch. Valentina BIANCO che si accetta integralmente.

COERENZE

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà stessa ditta (mapp. 219), via Prescenda, proprietà altra ditta su due lati (mapp.li 197-104-102).

DATI CATASTALI

I beni che compongono il LOTTO 3 sorge su area identificata presso il **Catasto Catasto fabbricati** del Comune di Leini (TO)

Fg. 2 part. 220, cat. F/3, via Presenda 47 piano T

[mappali terreni correlati: Fg. 2 mapp.220];

mentre nella nota di trascrizione del pignoramento è erroneamente indicato Fg.2 part. 220 sub 2.

Essendo l'unità immobiliare classata in categoria F/3, relativa agli immobili in corso di costruzione, non è presente in conservazione presso il Catasto Fabbricati planimetria catastale che ne rappresenti le consistenze.

SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in Area Agricola.

Il fabbricato pignorato, secondo il P.R.G.C., è classato quale Insedimento improprio, attività residenziali - "r1/2" edifici e complessi di recente formazione. Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in Classe IIIa relativa a settori in cui insistono condizioni di pericolosità geologica /aree interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Porzioni prevalentemente inedificate non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Edilizia/urbanistica

Precisato che il Comune di Leini ha fornito la documentazione edilizia relativa al compendio immobiliare in questione in epoca successiva al sopralluogo esperito, raffrontato quanto licenziato con quanto visionato sulla località, si rilevano diverse incongruenze tra autorizzato e stato dei luoghi, così sommariamente riassumibili:

- a) diversa distribuzione interna e dotazione dei locali, con conseguente diversa conformazione e posizione delle tramezzature interne, a tutti i piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- b) diversa conformazione, numero e posizione delle aperture esterne, a tutti i piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- c) la scala a chiocciola anziché collegare piano terreno e seminterrato collega piano terreno e piano sottotetto (da progetto accessibile solo tramite botola);
- d) presenza ascensore interno di collegamento ai vari piani (seminterrato, terreno e sottotetto);
- e) presenza di finiture al civile (non ultimate) al piano sottotetto, compresa realizzazione di un bagno;
- f) presenza di veranda prefabbricata sul terrazzo esterno;
- g) assenza agibilità.

Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

A livello planimetrico non vi è rappresentazione catastale essendo l'immobile ancora censito in classe F/3 relativa ai fabbricati in corso di costruzione.

TITOLI ABILITATIVI:

- Pratica edilizia nr. 452/2 relativa a domanda per condono di costruzione edilizia residenziale, tale pratica risulta essere stata archiviata e sostituita dalla successiva prat. ed. nr. 346/3.
- Permesso di Costruire in Sanatoria per CONDONO EDILIZIO n. 346/3 del 23.06.2006 relativo a struttura e copertura in cemento armato per nuova costruzione edificio residenziale.
- Permesso di Costruire n. 328/06 del 29.02.2008 per opere di completamento fabbricato residenziale in area agricola condonato con condono nr. 346/3 in strada Prescenda nr. 47; nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori, manca invece la comunicazione di fine lavori.

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..

Per la sanabilità e la regolarizzazione degli abusi e dei conseguenti costi vedasi pag. 28 e 28 dell'elaborato peritale dell'arch. Valentina BIANCO.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a TO 2 il 03.02.2016 Reg. gen. 3593reg. part. 573 derivante da decreto ingiuntivo.

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 18.01.2017 Reg. gen. 2125-Reg. part. 1564.
- Pignoramento Immobiliare Trascritto a Torino 2 il 08.06.2021 Reg. gen. 25612- Reg. part. 18744.

Si segnala che all'interno della formalità il bene di cui al Fg. 2 part. 220 è erroneamente indicato come "sub. 2", inesistente; il corretto censimento a C.F. del bene è Fg. 2 part. 220.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 11.03.2026, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

E' già stato notificato ordine di liberazione per il LOTTO 3.

Per il LOTTO 3 non vi sono titoli opponibili.

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

PROVENIENZA

I predetti beni immobili di cui alo LOTTO 3 sono pervenuti all'esecutato con successione in morte, successione del 31.10.1998 rep. nr. 60/1092 presentata presso l'Ufficio del Registro di Alba e trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 08.03.1999 ai reg. gen.7505 reg part. 5154 in forza di testamento

olografo pubblicato con atto rogito notaio De Lorenzo rep. nr. 47877/14662 del 25.06.1998 reg. a Torino il 06.07.1998 al nr. 12306.

E' presente presso la C.RR.II. di Torino 2 nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità a firma del notaio Lupetti Marcello Claudio del 14.12.2006 rep. 216 trascritto in data 18.09.2025 ai reg. gen. 40686 reg. part. 30157; si precisa che in tale nota di trascrizione sono stati indicati gli estremi dei beni pignorati, derivati dall'originario mappale 17 del Fg. 2 e non l'identificativo originario di tale mappale.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Non sussiste la fattispecie.

CONDIZIONI DELLA VENDITA LOTTO 1 LOTTO 2 LOTTO 3

	PREZZO BASE LOTTO 1	EURO 172.000,00
	OFFERTA MINIMA LOTTO 1	EURO 129.000,00
	Aumenti minimi in caso di gara	EURO 3.000,00
	PREZZO BASE LOTTO 2	EURO 13.600,00
	OFFERTA MINIMA LOTTO 2	EURO 10.200,00
	Aumenti minimi in caso di gara	EURO 500,00
	PREZZO BASE LOTTO 3	EURO 100.000,00
	OFFERTA MINIMA LOTTO 3	EURO 75.000,00
	Aumenti minimi in caso di gara	EURO 2.000,00

Comuni a tutti i lotti

1	CAUZIONE euro	almeno 10% del prezzo offerto
2	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	LUNEDÌ 30 NOVEMBRE 2026 ore 12,00
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	MARTEDÌ 1 DICEMBRE 2026 ore 10,00 presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	MARTEDÌ 1 DICEMBRE 2026 10,00 al termine esame buste
5	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	GIOVEDÌ 3 DICEMBRE 2026 alle ore 13,00 - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	VENERDÌ 4 DICEMBRE 2026 10,00 giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN per deposito cauzione	IT71Y08833 01002 000000015733
8	Gestore della vendita telematica	ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.
9	Portale del gestore della vendita telematica	www.astetelematiche.it
12	vendita soggetta a IVA	
13	Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 degli immobili non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto. Non è possibile presentare offerte per l'acquisto di diritti diversi dal diritto di proprietà posto in vendita. La partecipazione alla vendita implica: - la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; - l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella perizia di stima, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; - la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza	

e dell'attestato di certificazione energetica.
--

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.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.

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 al professionista delegato avv. Lorena MERITANO (telefono 338 6630031 - e-mail studio.dcpm@libero.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 notarile o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica 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 ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 76/2021 TRIB. ORD. DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono:

[IT71Y08833 01002 000000015733](https://www.bancomail.it/iban/IT71Y0883301002000000015733).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del

gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno

partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **MARTEDÌ 1 DICEMBRE 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno GIOVEDÌ 3 DICEMBRE 2026 ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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 VENERDÌ 4 DICEMBRE 2026 ore 10,00.

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, FONDO SPESE E ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO – IMPORTANTE ADEMPIMENTO

Il residuo prezzo (SALDO) 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 ESEC. IMM.RE R.G.E. 76/2021 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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..

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario dovrà produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO – *acquisire modello e informazioni nel merito in tempo utile*).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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.

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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 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 ad [ESEC. IMM.RE R.G.E. 76/2021 TRIBUNALE IVREA](#) consegnato presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto avv. Lorena MERITANO, telefono 338 6630031. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà

provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Che la pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità: a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati); b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it; c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa; d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione

che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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.

Torino/Ivrea 09.09.2026

Il professionista delegato

Avv. Lorena MERITANO