

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 173/2023, il professionista Avvocato Domenico Monteleone, delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 20 settembre 2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **ANDRATE (TO)**

-per la piena ed intera proprietà

Nei pressi della Strada Provinciale 73 s.n.c.:

1) fabbricato censito nella categoria catastale F/2 "unità collabenti" in pessimo stato conservativo con relativi problemi strutturali che hanno portato il perito a non poter effettuare il sopralluogo interno, elevato a tre piani fuori terra su terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 13 particella 40 di are 25,58 (venticinque e cinquantotto).

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andrate come segue:

-Foglio 13 particella 40 sub 1, Strada Provinciale 73 s.n.c., piano T-1-2, categoria F/2.

2) Garage situato all'interno di un fabbricato elevato a due piani fuori terra su terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 13 particella 40 di are 25,58 (venticinque e cinquantotto), così composto:

-al piano terreno: stalla;

-al piano primo: fienile.

Si specifica che in planimetria catastale il piano primo presenta inoltre un ripostiglio per il quale il perito non ha potuto constatare la sua presenza in quanto non è stato possibile accedere all'interno di tale locale.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andrate come segue:

-Foglio 13 particella 40 sub 2, Strada Provinciale 73 s.n.c., piani T-1 categoria C/6 classe 1 mq.135 superficie catastale 169 mq., R.C. Euro 460,16 (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizioni in atti della dichiarazione D.M. 701/94).

3)Unità immobiliare situata all'interno di un fabbricato elevato a due piani fuori terra su terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 13 particella 40 di are 25,58 (venticinque e cinquantotto), così composto:

-al piano terreno: andito, piccolo w.c., cucina, cantina e area esterna pertinenziale

-al piano primo: locale rustico, disimpegno, ripostiglio e camera.

Il piano terreno e primo sono collegati mediante scala.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Andrate come segue:

Foglio 13 particella 40 sub 3, Strada Provinciale 73 s.n.c., piani T-1 categoria A/5 classe 1 vani 4 superficie catastale 98 mq. Totale escluse aree scoperte 98 mq. R.C. Euro 59,91.

Dette particelle derivano dalla soppressione della particella 9 del fg.13 del Catasto Terreni e successivo accatastamento al Catasto Fabbricati.

Terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Andrate come segue:

-Foglio 13 particella 15, prato irriguo classe 3 ettari 3.21.00 (ettari tre are ventuno centiare zero) R.D. Euro 99,47 R.A. Euro 107,76;

-Foglio 13 particella 16, bosco ceduo classe 2 ettari 1.10.00 (ettari uno are 10 e centiare zero) R.D. Euro 10,79 R.A. Euro 2,27;

-Foglio 13 particella 19, bosco ceduo classe 2 are 76,68 (settantasei e sessantotto) R.D. Euro 7,52 R.A. Euro 1,58;

-Foglio 13 particella 20, bosco ceduo classe 2 are 30,44 (trenta e quarantaquattro) R.D. Euro 2,99 R.A. Euro 0,63

-Foglio 13 particella 28 (derivante dal frazionamento della particella 5), bosco
ceduo classe 2 ha. 3.68.70 (ettari tre are sessantotto e centiare settanta) R.D. Euro
36,18 R.A. Euro 7,62;

-Foglio 13 particella 29 (derivante dal frazionamento della particella 5), bosco
ceduo classe 2 are 27,47 (ventisette e quarantasette) R.D. Euro 2,70 R.A. Euro 0,57;

-Foglio 13 particella 30 (derivante dal frazionamento della particella 8), bosco
ceduo classe 2 ha. 4.54,56 (ettari quattro are cinquantaquattro e centiare
cinquantasei) R.D. Euro 44,60 R.A. Euro 9,39;

-Foglio 13 particella 31 (derivante dal frazionamento della particella 8), bosco
ceduo classe 2 are 52,74 (cinquantadue e settantaquattro) R.D. Euro 5,18 R.A. Euro
1,09;

-Foglio 13 particella 32 (derivante dal frazionamento della particella 18), bosco
ceduo classe 2 ettari 2.19.80 (ettari due are diciannove e centiare ottanta) R.D. Euro
21,57 R.A. Euro 4,54;

-Foglio 13 particella 33 (derivante dal frazionamento della particella 18), bosco
ceduo classe 2 are 62,08 (sessantadue e otto) R.D. Euro 6,09 R.A. Euro 1,28;
in un sol corpo confinante con particelle 10, 39, 38, 11, 14, 17 e altro foglio di
mappa.

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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla perizia del Geom. Fabio Sgro in data 22 aprile 2024 e successive integrazioni in data 24 aprile 2024 e 6 settembre 2024 risulta che, in seguito a richiesta inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Andrate, l'ufficio comunicava che nell'archivio "cartaceo" del Comune non è stata reperita documentazione in merito riferita ad eventuali pratiche edilizie sugli immobili in oggetto.

Relativamente al fabbricato di cui al punto 1)

L'immobile non risulta agibile.

Si specifica che, data l'assenza di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Andrate, il perito non ha potuto esprimersi sulla regolarità edilizia del bene in oggetto, e inoltre non avendo certezza dell'epoca di realizzazione del fabbricato in oggetto, non ci si può esprimere sullo stato legittimo, ovvero sulla sua conformità edilizia-urbanistica.

Qualora tale fabbricato sia stato realizzato in epoca ove era necessario un titolo edilizio per la sua realizzazione tale fabbricato risulterebbe non conforme e pertanto da considerarsi abusivo.

Il Comune di Andrate ha fornito un estratto di mappa risalente al 1959 ove all'interno della allora particella 9 ora 40, risulterebbe raffigurato tale bene, pertanto si presuppone che la sua costruzione possa ritenersi anteriore a tale data (1959), tale interpretazione è da intendersi non probatoria e del tutto indicativa.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli "abusi" (qualora vengano considerati tali) dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso, oltre ad una accurata indagine sui materiali utilizzati per la sua costruzione al fine di poter collocare per quanto possibile l'epoca di costruzione dello stesso: sarà inoltre necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso. La presenza dei vincoli urbanistici (come indicati nel CDU) potrebbero creare problematiche alle relative ed eventuali pratiche di sanatoria (qualora appunto tale fabbricato venga considerato non legittimo) che quindi pregiudicherebbero la possibilità di sanare.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile

intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultane delle consultazioni svolte rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Si precisa ulteriormente che è presente sulla particella 40 del foglio 13 un ulteriore fabbricato (apparente fabbricato diruto) adiacente al bene in oggetto che risulta parzialmente crollato e non censito al catasto per il quale il perito non può esprimersi sullo stato edilizio e catastale. Tale fabbricato (diruto) non è però raffigurato nell'estratto di mappa del 1959.

Relativamente al fabbricato di cui al punto 2)

Si specifica che, data l'assenza di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Andrate, il perito non ha potuto esprimersi sulla regolarità edilizia del bene in oggetto, e inoltre non avendo certezza dell'epoca di realizzazione del fabbricato in oggetto, non ci si può esprimere sullo stato legittimo, ovvero sulla sua conformità edilizia-urbanistica.

Qualora tale fabbricato sia stato realizzato in epoca ove era necessario un titolo edilizio per la sua realizzazione tale fabbricato risulterebbe non conforme e pertanto da considerarsi abusivo.

Il Comune di Andrate ha fornito un estratto di mappa risalente al 1959 ove all'interno della allora particella 9 ora 40, risulterebbe raffigurato solo parte del fabbricato ove insiste il bene in oggetto, e nello specifico risulterebbe essere raffigurato proprio la parte ad est, ovvero quella dove è presente il bene in oggetto (bene n. 2), pertanto si presuppone che la sua costruzione possa ritenersi anteriore a tale data (1959), tale interpretazione è da intendersi non probatoria e del tutto indicativa.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli "abusi" (qualora vengano considerati tali) dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso, oltre ad una accurata indagine sui materiali utilizzati per la sua costruzione al fine di poter collocare per quanto possibile l'epoca di costruzione dello stesso: sarà inoltre

necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso. La presenza dei vincoli urbanistici (come indicati nel CDU) potrebbero creare problematiche alle relative ed eventuali pratiche di sanatoria (qualora appunto tale fabbricato venga considerato non legittimo) che quindi pregiudicherebbero la possibilità di sanare. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultane delle consultazioni svolte rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Relativamente al fabbricato di cui al punto 3)

Si specifica che, data l'assenza di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Andrate, il perito non ha potuto esprimersi sulla regolarità edilizia del bene in oggetto, e inoltre non avendo certezza dell'epoca di realizzazione del fabbricato in oggetto, non ci si può esprimere sullo stato legittimo, ovvero sulla sua conformità edilizia-urbanistica.

Qualora tale fabbricato sia stato realizzato in epoca ove era necessario un titolo edilizio per la sua realizzazione tale fabbricato risulterebbe non conforme e pertanto da considerarsi abusivo.

Il Comune di Andrate ha fornito un estratto di mappa risalente al 1959 ove all'interno della allora particella 9 ora 40, risulterebbe raffigurato solo parte del fabbricato ove insiste il bene in oggetto, e nello specifico risulterebbe essere raffigurato proprio la parte ad est, ovvero dove risulterebbe presente il bene n. 2), pertanto si presuppone che la sua costruzione possa ritenersi posteriore a tale data (1959), tale interpretazione è da intendersi non probatoria e del tutto indicativa.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli "abusi" (qualora vengano considerati tali) dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso, oltre ad una accurata indagine sui materiali utilizzati per la sua costruzione al fine di poter collocare per quanto possibile l'epoca di costruzione dello stesso: sarà inoltre

necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso. La presenza dei vincoli urbanistici (come indicati nel CDU) potrebbero creare problematiche alle relative ed eventuali pratiche di sanatoria (qualora appunto tale fabbricato venga considerato non legittimo) che quindi pregiudicherebbero la possibilità di sanare. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultane delle consultazioni svolte rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Relativamente alla normativa urbanistica:

I fabbricati in oggetto ricadono in:

Nella IV variante del P.R.G.I. vigente:

in "Aree agricole boscate" ai sensi dell'art.21 delle N.T.A.

Nella Variante Generale al P.R.G.I. adottata:

in "Aree prative radure pascoli-Pr" ai sensi dell'art.43 delle N.T.A. gli immobili predetti sono individuati nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in parte in area di classe III b2 "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente; nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità" e in parte in area di classe III ind "Porzioni di territorio complessivamente di classe III a con locali aree di classe III b ed eventuali aree di classe II non cartografate".

I beni in oggetto ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Sono applicabili obbligatoriamente le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni come recepite dall'art.58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Si rimanda comunque alle norme del P.R.G.C.-P.R.G.I. mediante richiesta all'ufficio tecnico del comune che potrà chiarire al meglio tutti gli interventi edilizi ammessi e non ammessi degli immobili in oggetto e con indicazione di tutti i vincoli e/o parametri di riferimento.

Il terreno di cui al punto 4)

Nella IV variante del P.R.G.I. vigente:

in "Aree agricole montane" ai sensi dell'art.21 delle N.T.A.

Nella Variante Generale al P.R.G.I. adottata:

in "Aree prative radure pascoli-Pr" ai sensi dell'art.43 delle N.T.A. il terreno predetto è individuato nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in parte in area di classe III b2 "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente; nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità" e in parte in area di classe III ind "Porzioni di territorio complessivamente di classe III a con locali aree di classe III b ed eventuali aree di classe II non cartografate".

Il bene in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Sono applicabili obbligatoriamente le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni come recepite dall'art.58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Si rimanda comunque alle norme del P.R.G.C.-P.R.G.I. mediante richiesta all'ufficio tecnico del comune che potrà chiarire al meglio tutti gli interventi edilizi ammessi e non ammessi sull'immobile in oggetto e con indicazione di tutti i vincoli e/o parametri di riferimento.

Il terreno di cui al punto 5)

Nella IV variante del P.R.G.I. vigente:

in "Aree agricole montane" ai sensi dell'art.21 delle N.T.A.

Nella Variante Generale al P.R.G.I. adottata:

in "Aree boschive -BS" ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. il terreno predetto è individuato nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in parte in area di classe III a "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e in parte in area di classe III ind "Porzioni di territorio complessivamente di classe III a con locali aree di classe III b ed eventuali aree di classe II non cartografate".

Il bene in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Sono applicabili obbligatoriamente le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni come recepite dall'art.58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Si rimanda comunque alle norme del P.R.G.C.-P.R.G.I. mediante richiesta all'ufficio tecnico del comune che potrà chiarire al meglio tutti gli interventi edilizi ammessi e non ammessi sull'immobile in oggetto e con indicazione di tutti i vincoli e/o parametri di riferimento.

Il terreno di cui al punto 6)

Nella IV variante del P.R.G.I. vigente:

in "Aree agricole boscate" ai sensi dell'art.21 delle N.T.A.

Nella Variante Generale al P.R.G.I. adottata:

in "Aree boschive -BS " ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. l'immobile predetto è individuato nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in parte in area di classe III a "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonei a nuovi insediamenti e in parte in area di classe III ind "Porzioni di territorio complessivamente di classe III a con locali aree di classe III b ed eventuali aree di classe II non cartografate".

Il bene in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Sono applicabili obbligatoriamente le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni come recepite dall'art.58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Il bene in oggetto ricade in parte in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n.42 (entro 150 mt. da acque pubbliche).

Si rimanda comunque alle norme del P.R.G.C.-P.R.G.I. mediante richiesta all'ufficio tecnico del comune che potrà chiarire al meglio tutti gli interventi edilizi ammessi e non ammessi degli immobili in oggetto e con indicazione di tutti i vincoli e/o parametri di riferimento.

I terreni di cui ai punti 7)-8)-9)-10)-11)-12) e 13)

Nella IV variante del P.R.G.I. vigente:

in "Aree agricole boscate" ai sensi dell'art.21 delle N.T.A.

Nella Variante Generale al P.R.G.I. adottata:

in "Aree boschive - BS" ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. gli immobili predetti sono individuati nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in parte in area di classe III a "Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologico o idrogeologici che le rendono inidonei a nuovi insediamenti e in parte in area di classe III ind "Porzioni di territorio complessivamente di classe III a con locali aree di classe III b ed eventuali aree di classe II non cartografate".

I beni in oggetto ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 N.3267.

Sono applicabili obbligatoriamente le misure di salvaguardia di cui alla legge 03.11.1952 n.1902 e successive modificazioni come recepite dall'art. 58 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

I beni in oggetto ricadono in parte in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n.42 (entro 150 mt. da acque pubbliche) e in parte in fascia di rispetto di opere di presa idrica.

Si rimanda comunque alle norme del P.R.G.C.-P.R.G.I. mediante richiesta all'ufficio tecnico del comune che potrà chiarire al meglio tutti gli interventi edilizi ammessi e non ammessi degli immobili in oggetto e con indicazione di tutti i vincoli e/o parametri di riferimento.

Per quanto riguarda il fabbricato di cui al punto 1) non è possibile esprimersi sulla corrispondenza catastale in quanto trattasi di unità collabente per il quale non

sono previste redazioni di planimetrie catastali. Non è stato possibile accedere per visionare lo stato interno di tale bene.

Relativamente al fabbricato di cui al punto 2) non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto si è potuto visionare risulterebbe essere assente l'indicazione della altezza minima e massima nella stalla a piano terreno. Non è possibile esprimersi sulla corrispondenza catastale del fienile al piano primo in quanto non è stato possibile accedervi. Occorre presentare pratica di variazione catastale al fine di rappresentare correttamente il bene.

Relativamente al fabbricato di cui al punto 3) non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti alcune lievi difformità tra le altezze interne indicate in planimetria catastale e quanto rilevato in loco.

Occorre presentare pratica di variazione catastale inoltre risulterebbe opportuno procedere con il frazionamento al catasto terreni al fine di ottenere corrispondenza tra quanto indicato nell'elaborato planimetrico della particella 40 del foglio 13 e quanto indicato nell'estratto di mappa.

Relativamente al terreno di cui al punto 4) si precisa che non è stato avvistato in fase di sopralluogo nessun canale irriguo e/o corso d'acqua pertanto potrebbe essere non corretta la qualità indicata oltre alla presenza di notevoli piante ad alto fusto che porterebbero il perito ad indicare che la qualità più corretta potrebbe essere quella di "bosco ceduo".

Relativamente ai terreni suddescritti si specifica che dalla visura catastale storica emergono delle incongruenze nelle intestazioni catastali - Diritti e Oneri Reali.

La zona su cui sorgono i fabbricati in oggetto risulta periferica rispetto il concentrico del Comune di Andrate con assenza di parcheggi, strade e servizi in genere nelle immediate vicinanze.

Per poter accedere agli immobili in oggetto si è percorso una strada sterrata non (pubblica) insistente su altre particelle catastali non oggetto di pignoramento (tale passaggio avviene senza alcun titolo), tale strada risulta collegato con la SP72.



Risultano inoltre raggiungibili i beni in oggetto mediante il solo camminamento pedonale in quanto presenza di sistema di chiusura di tale percorso mediante cavo con lucchetto situato appunto in prossimità della SP72.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione di tale percorso di accesso è necessario procedere con il rilievo topografico eseguito mediante opportuna strumentazione, pertanto in questa fase non è possibile esprimersi con certezza sulla sua reale posizione.

Gli immobili in oggetto non hanno sbocco diretto sulla via pubblica se non transitando su parte dei beni in oggetto e su proprietà di terzi.

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.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta che relativamente all'immobile oggetto di vendita esista il certificato energetico dell'immobile.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili in oggetto risultano nella disponibilità dell'esecutata.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Ivrea - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22 maggio 2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, le modalità di liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal sesto comma della suddetta disposizione, possa essere attuata a cura del custode e a spese della procedura solamente se richiesta dall'aggiudicatario, nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente con apposita richiesta nella domanda di partecipazione.

In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro 155.400,00 (centocinquantacinquemilaquattrocento/00);
- 2) Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita: Euro 116.550,00 (centosedicimilacinquecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 4.000,00 (quattromila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 16 dicembre 2025 ore 12.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 17 dicembre 2025 ore 10.00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT64 A060 8522 3710 0000 1002 133;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie in Linea Spa;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 19 dicembre 2025 ore 13.00

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'Avvocato Domenico Monteleone (telefono 011.0133077).

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

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

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32

del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il

termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Proc. Esecutiva n. 173/2023 R.G.E.", le cui coordinate IBAN sono: **IT64 A060 8522 3710 0000 1002 133**.

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

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

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

vendita.

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 17 dicembre 2025 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 19 dicembre 2025 alle ore 13.00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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.

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.

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 di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo

ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, con sede in Strada Settimo 399/15 (tel: 011/4731714 fax: 011/4730562).

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di

presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

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, 30 settembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Domenico Monteleone