STUDIO PROFESSIONALE
DELLA CHIESA POMA MERITANO
Avv. Lorena MERITANO
10121 TORINO Via G. Parini n. 10
Tel. 011 440.78.08 Cell. 338 6630031
e-mail: studio.dcpm@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 247/2023

AVVISO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 247/2023, il professionista avv. Lorena MERITANO, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 14.03.2025 e successivo provvedimento del 01.10.2026,

ORDINA LA SEGUENTE VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente LOTTO UNICO e precisamente:

LOTTO UNICO:

COMPLESSO INDUSTRIALE E ALLOGGIO CUSTODE

STRADA CORIO N. 17 – SAN CARLO CANAVESE (TO)

TERRENI – CIRIE' (TO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di San Carlo Canavese											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	426 483 656	1		D/1				126.273,71 €	T-1-2	
Indirizzo STRADA CORIO N. 17 Piano T-1-2											

Bene n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di San Carlo Canavese											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	483	2		A/4	2	5,5 vani		215,88 €	T	
Indirizzo STRADA CORIO N. 206 Piano T											

Bene n. 3 - Catasto Terreni – Comune di San Carlo Canavese								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha area ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
	11	426			ENTE URBANO	5 79 50			

Bene n. 4 - Catasto Terreni – Comune di Cirie'									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
	2	57			Prato Irrig 2	1 18 89		€ 116,66	€ 101,31

Bene n. 5 - Catasto Terreni – Comune di Cirie'									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
	2	58			Bosco ceduo 3	09 48		€ 0,88	€ 0,24

Bene n. 6 - Catasto Terreni – Comune di Cirie'									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
	2	59			Bosco ceduo 3	06 44		€ 0,60	€ 0,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rimanda alla lettura delle NOTE DEL PERITO richiamate a pag. 5 dell'aggiornamento di perizia a seguito dell'accesso nell'opificio da parte di malviventi.

Occorre rilevare che del bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra non è disponibile la relativa planimetria catastale.

NOTE DEL PERITO

*L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al *Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 (prima 524 in base a nota di variazione modifica identificativo del 28.09.2006 -allineamento mappe n. 169232.1/2006) Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.*

DESCRIZIONE

BENE N.1-N.2-N.3

Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di San Carlo Canavese in basso Canavese con circa 3.985 abitanti, posto a nord-ovest e a circa 25 chilometri dalla Città di Torino, il suo territorio insiste su di un rilevo collinare. Il Comune di San Carlo Canavese è servito da servizi principali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, alcune attività commerciali e professionali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'insediamento industriale sito in Strada Corio al numero civico 17 si pone in zona periferica al confine con l'abitato del Comune di Ciriè, su fronte strada, di facile individuazione ed in area urbanizzata con presenza mista di insediamenti commerciali ed abitativi.

Il complesso industriale insiste sulla particella 426 di superficie catastale 57.950 mq formato prevalentemente da superfici coperte industriali, da una superficie di fabbricato ad uso abitativo, area cortile e area parcheggio.

Le costruzioni consistono in capannoni articolati attorno ad un nucleo originale edificato nel 1961 a destinazione mista residenziale ed artigianale, a ridosso del quale vennero edificati per fasi successive diversi volumi in ampliamento a destinazione produttiva.

Considerata l'articolata e rilevante costruzione, la descrizione che segue viene divisa in ambiti con riferimento planimetrico reperito preso lo studio tecnico che ha seguito la fase di riconsegna dei beni.

La complessa costruzione si dispone in diversi corpi di fabbrica esistenti corrispondente ad una superficie di circa 25.360 mq comprendente area lavorazione, magazzini, laboratori, uffici tecnici, spogliatoi, locali accessori, magazzini e tettoie esterne, oltre a circa 2.980 mq di sviluppo ai piani superiori adibiti a uffici, sala riunioni, ufficio presidenziale, archivio, mensa, cucina, locali accessori, alloggio custode, oltre area libera a cortile, spazi di manovra, parcheggi di circa 32.000 mq Lungo la Strada Corio si estende una palazzina a due piani fuori terra destinata al piano terra a ingressi pedonali e carrai, guardiole custode, uffici tecnici, laboratori, locali accessori e magazzini ecc.., al piano ammezzato il locale mensa, cucina e ufficio, al piano primo si sviluppano gli uffici tecnici, uffici amministrativi, ufficio direzionale, locali accessori e servizi igienici, collegano i piani le scale interne e ascensore, quanto descritto è riferibile all'ambito "**A**" e "**B"**.

Al piano primo, nei pressi del vano scala principale il corridoio che conduce all'area tecnica distacca una passerella di collegamento con il blocco sala riunioni, servizi e scala interna che porta al piano terra nell'area lavorazione. La passerella collega il blocco archivio con ascensore e scala a chioccola per il collegamento dell'area cortilizia lato sud; l'archivio è raggiungibile anche da altra passerella dall'ufficio tecnico. L'ambiente del piano primo descritto risulta diviso in diversi locali ad uso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

uffici e servizi. Dal vano scala di servizio della sala riunione si accede come anzidetto al piano terra in un'area di lavorazione di non recente costruzione, divisa in officina con fossa, magazzini e locali accessori, per entrare nella estesa area lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superfice, in questa area si rilevano cabine elettriche ed in generale impianti industriali, rampe e scale che si addentrano negli ambiti così denominati "D" e "C", un portone carraio collega con la Strada Corio. Adiacente ai locali accessori dell'ambito "A" si innalza esternamente a due piani fuori terra la palazzina di cui il piano primo è destinato all'alloggio del custode. Il piano primo presenta una suddivisione interna con scala, quattro camere, due balconcini, bagno, cucina con piccola area esterna ricavato all'interno e racchiuso tra la passerella e la sala
riunioni; il piano terra non è stato possibile effettuare il sopralluogo, dalla planimetria catastale si può dedurre la composizione interna con tre locali e servizi.

L'area di lavorazione prosegue nell'ambito "B" con sviluppo lato nord-est, detta area si estende fino ad una rampa e portone rivolto sul cortile lato est; nell'area di lavoro posta sul lato nord insiste una porzione di forma triangolare individuabile in planimetria raggiungibile anche esternamente ad uso cabina elettrica (non accessibile); nell'area operativa sono presenti carri ponti.

Sempre nell'ambito "B" come già narrato lungo la Strada Corio si sviluppa al piano terra gli ingressi, scale, ascensore, servizi igienici, locali di servizio, deposito alimentare e locali tecnici; il piano ammezzato raggiungibile sia dalla scala principale che da quella secondaria e da ascensore incontra la zona mensa, la cucina e un locale ufficio; il piano primo la zona uffici tecnici, servizi igienici, locale CED; soprastante la copertura piana ed il vano tecnico dell'ascensore.

Esternamente e aderente alla costruzione dell'ambito "B" un basso fabbricato ad uso centrale termica si rivolge verso l'area cortile lato sud, poco distante si erige una struttura in ferro (priva di titolo
autorizzativo).

L'edificazione dell'ambito "A" risalerebbe al periodo 1961-1968 con successivi interventi tra gli anni1991 e 1997 mentre l'ambito "B" al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

periodo 1971 e successivi interventi tra l'anno 1995 e 1996.

Nell'ambito "**C**" prosegue al piano terra l'estesa area di lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superfice, tale reparto non è di recente costruzione; ampi portoni si aprono sull'area esterna a cortile lato ovest, mentre lungo la parete perimetrale lato nord si estendono i locali magazzini, spogliatoi, servizi, infermeria, uffici, impiantistica in generale e cabine elettriche, presenza

di carro ponte di diversa portata; al piano ammezzato si trovano alcuni locali accessori raggiungibili a mezzo di scala posta nell'area di reparto. L'edificazione dell'ambito "C" parrebbe risalire al periodo 1967-1971 con successivi interventi tra gli anni 1988 e 1996, il manufatto ad uso ufficio ed una porzione sul lato sud risultano privi di titolo autorizzativo e parrebbero realizzati post 01.09.1967

come altresì il piano ammezzato.

Adiacente a quanto sopra descritto, l'ambito "**D**" edificato tra il periodo 1973 -1977 con interventi successivi tra gli anni 1980 e 1992. L'importante area di detto ambito risulta completamente adibita a reparto lavorativo, "reparto presse", con presenza di fosse tunnel poste nelle aree nord e sud, canali di raffreddamento per le lavorazioni meccaniche, vasche di accumulo per impianto di raffreddamento e pozzo di emungimento, manufatti di dimensioni e profondità rilevanti, con carri ponti di diversa portata, cavedi per tubazioni ed in generale impianti industriali (tubazioni gas, impianti dell'aria, impianto acqua, cabine elettriche, sala compressori ecc...); in alcuni settori delle vasche si rileva la presenza d'acqua. Sul lato nord dell'ambito "D" si sviluppa al piano primo la zona archivio comunicante con l'esterno a mezzo di scala a chiocciola e ascensore; l'archivio e relativi servizi si collega con gli ambiti "A" e "B" del piano primo tramite passerelle.

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un canale industriale coperto che attraversa l'area cortile ed il reparto dell'ambito "D" fino ad immettersi nel torrente Banna. Detto canale industriale costeggia altresì la recinzione lato ovest-nord interno e si immette nel fosso lungo la Strada Provinciale Corio-Ciriè. Esternamente e di fronte alla costruzione dell'ambito "D", lungo la recinzione con il torrente Banna, si sviluppano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una serie di tettoie aperte di notevole dimensione, deposito gas, box auto di cui alcuni privi di titolo autorizzativo, come per altro il manufatto centrale elettrica vicino al vano ascensore e il corpo del basso fabbricato lato sud-ovest aderente all'ambito "D".

Sul lato est dell'area esterna a cortile, ambito "**E**", si collocano dei manufatti quali, tettoie, magazzini, locale depurazione e trattamento acque con relativi impianti ed un manufatto in parte privo di copertura (alcuni privi di titolo autorizzativo) ed un cancello carraio.

L'area su cui insiste il complesso industriale risulta delimitata da recinzione sul lato sud-ovest ed est e dalla stessa costruzione verso il lato nord. Gli accessi carrai oltre a quello sopra menzionato, insistono sul lato prospettante la Strada Corio e dalla Strada Saletta nel luogo in cui si presentano due cancelli di cui uno consente l'accesso pedonale e carraio alle pensiline per ricovero moto e biciclette fino al parcheggio nell'area a prato e vegetazione boschiva, l'altro cancello all'area interna del complesso, dove si posiziona un ufficio e pesa merci. Nel tratto pedonale delle citate pensiline da quanto indicato in Concessione Edilizia n. 8/90 scorre il canale industriale coperto che percorre la Strada Saletta per immettersi all'interno dell'area cortile lato ovest dello stabilimento e sfociare lungo la Strada Corio- Ciriè.

Sul lato nord-ovest lungo il confine dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della particella 426 (ex 203 e 204), come già anticipato, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada e recinzione sopra citata e comunque le recinzioni e fabbricati in generale, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere in merito. Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa la descrizione fotografa lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

Occorre rilevare, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, di cui non è disponibile la relativa planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.

BENE N.4-N.5-N.6

Il torrente Banna separa il complesso industriale sopra descritto dai terreni ubicati nel Comune di Ciriè. Per i terreni in oggetto non è stato possibile effettuare una ricognizione dei luoghi, la descrizione avviene sulla base della documentazione catastale. Terreni della complessiva superficie catastale di 13.481 mq insistenti nel Comune di Ciriè, di forma irregolari e formante un unico corpo, costeggianti il torrente Banna in particolare le particelle 58 e 59 del Foglio 2. Sui terreni distinti al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 "non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili".

La vendita è soggetta all'imposta IVA, per maggiori informazioni prendere contatti con il delegato.

N.B. *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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

COERENZE

BENE N.1-N.2-N.3

Il bene in oggetto formante un unico corpo è compreso tra le seguenti coerenze:

• Strada Corio, le particelle 598, 369, 440, 663, 379, 863, 788, 789, 78 di altro Foglio di mappa,

torrente Banna su due lati, Strada Saletta, particelle 595, 565, 532 e 536 del Foglio 11 del Comune di San Carlo Canavese.

BENE N.4-N.5-N.6

Il bene in oggetto formante un unico corpo è compreso tra le seguenti coerenze:

• Il torrente Banna, le particelle 37, 417, 43, 44, 56 e 60 del Foglio 2 del Comune di Ciriè.

DATI CATASTALI

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti:

BENE N.1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	426 483 656	1		D/1				126.273,71 €	T-1-2	Si
Indirizzo STRADA CORIO N. 17 Piano T-1-2											

Variazione modifica identificativo allineamento mappe (n.169232.1/2006)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 28.09.2006 pratica n.TO0398830. Nella nota di trascrizione del pignoramento la particella 524 DEL FOGLIO 11 ora è 656.

BENI N.2

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	483	2		A/4	2	5,5 vani		215,88 €	T	
Indirizzo STRADA CORIO N. 206 Piano T											

BENE N. 3

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	11	426			Ente Urbano		5 79 50				

Ambito "A"

- Difformità relative al posizionamento di parte di tramezzi interni, di accessi, di aperture finestrate nei locali a destinazione produttiva, locali uffici e locali accessori piano terra e primo;
- Diversa rappresentazione grafica per il manufatto magazzino-tettoia e annesso locale centrale elettrica ospitante il gruppo elettrogeno;
- Diversa distribuzione interna di alcuni tramezzi, di aperture finestrate e di accessi al piano primo nell'alloggio del custode.

Circa l'unità immobiliare distinta al Foglio 11 n. 483 sub. 2 si rileva l'indicazione differente del numero civico e del piano.

Ambito "B"

- Diversa distribuzione interna dei tramezzi a suddivisione della zona uffici tecnici e locali accessori del piano terra e primo, della zona mensa e cucina al piano ammezzato; diversa posizione di alcuni accessi e aperture finestrate;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Mancata rappresentazione grafica di locale centrale elettrica (C.E. in sanatoria n. 243/96 del 14.11.96).

Ambito "C"

- Diversa distribuzione interna dei tramezzi a creazione in generale di uffici tecnici, locali a magazzino, locali accessori del piano terra e piano ammezzato;

- Diversa posizione e dimensione di aperture finestrate e accessi;

- In planimetria catastale 1/4 viene rappresentato un corpo di fabbrica a tettoia aperta, allo stato di fatto risulta chiuso e ad uso ufficio, costruzione non licenziata, come il piano ammezzato destinato a spogliatoi e locali accessori collegati da vani scala.

Ambito "D"

- Diversa distribuzione del posizionamento della pilastratura in alcuni locali;

- Diversa posizione di accessi e aperture finestrate;

- Diversa distribuzione dei locali ad archivio al piano primo.

Ambito "E"

- In planimetria catastale 3/4 viene rappresentato un basso fabbricato (lato nord), detta costruzione regolarmente accatastata è priva di titolo autorizzativo.

Sull'area esterna insiste un manufatto, ufficio e peso merci, regolarmente accatastate prive di titolo

autorizzativo. Sempre sull'area esterna si erige una porzione di tettoia e un deposito ad uso box, che pur essendo in possesso di un un titolo edilizio non risultano accatastati, altresì sussistono manufatti

di cui non è stato possibile reperire specifico provvedimento autorizzativo.

Alla luce di quanto rinvenuto, occorre predisporre giusta variazione catastale al fine di rappresentare correttamente il bene, variazione da eseguirsi solo dopo aver appurato la possibilità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarizzare la situazione edilizia.

Le suddette pratiche catastali dovranno inoltrarsi presso l'Agenzia del Territorio di Torino da parte dell'aggiudicatario, il cui costo viene considerato nella decurtazione complessiva.

Si segnala, circa la situazione al Catasto Fabbricati risultano ancora presenti due unità immobiliari censite al Foglio 11 n. 482 e Foglio 11 n. 425 sub. 2 che, con la Conc. Edil. n. 35/80 era prevista la demolizione tuttavia non soppresse al Catasto Fabbricati.

Anche l'unità immobiliare Foglio 11 n. 425 sub. 1 risulta ancora presente in archivio come più unità immobiliari con lo stesso identificativo, unità soppressa.

Occorre evidenziare, sotto l'aspetto catastale, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, il terreno su cui sorge il complesso industriale non è stato oggetto di misurazioni atte ad individuare i confini e neppure l'esatta posizione dei manufatti costituenti il complesso, in particolare la recinzione attuale verso il torrente Banna potrebbe non coincidere con la sagoma e confine catastale dovuto alla probabile variazione dell'alveo del fiume. Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del geom. Roberta PERA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N. 4

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	57			Prato Irrig	2	11.889 mq	116,66 €	101,31 €		

BENE N. 5

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	58			Bosco Ceduo	3	948 mq	0,88 €	0,24 €		

BENE N. 6

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	59			Bosco	3	948 mq	0,88 €	0,24 €		

Considerato che, come riportato in perizia, non è stato possibile effettuare una individuazione dei terreni, i dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale.

PRECISAZIONI

Si richiamano integralmente e si demanda ad essi per maggiori approfondimenti del caso, tutte le norme, clausole, vincoli e condizioni contenute negli atti di compravendita ed altro richiamati in perizia a pag. 21-22 del geom. PERA.

STATO CONSERVATIVO

BENE N. 1, N.2, N.3

Il complesso industriale comprendente l'alloggio si trovano in sufficiente condizioni conservative osservato il non utilizzo del bene e la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dismissione delle attività industriali avvenuta in data 03.09.2021.

Occorre evidenziare:

- All'interno del denominato ambito "D" sono presenti nell'area settentrionale e meridionale del reparto presse delle vasche di accumulo per impianti di raffreddamento e fosse tunnel di contenimento delle presse con presenza d'acqua visibilmente con tracce oleose (da accertarsi con ditte

specializzate), fosse di dimensioni e profondità importanti.

- Sull'area libera interna alla recinzione, tra la tettoia e il peso merci, sono presenti residui di materiale di amianto derivanti probabilmente dallo smaltimento delle coperture in cemento-amianto.

Per tutte le questioni ambientali si invitano gli interessati ad eseguire una adeguata verifica.

BENE N. 4, N. 5, N. 6

Per i terreni, non è stato possibile comprenderne l'individuazione, la fascia di terreno lungo il torrente Banna risulterebbe boschiva con coltivazione per l'appezzamento di superficie maggiore, alla vista sembrerebbero in normali condizioni agricole.

SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N. 1, N.2, N.3

Sul lato nord-ovest come anticipato al paragrafo corrispondenza catastale, lungo il confine dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della particella 426 (ex 203 e 204), come già anticipato, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada e recinzione sopra citata e comunque le recinzioni e fabbricati in generale, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere in merito.

Si richiama: atto a rogito Notaio BERARDO Filippo del 09.04.1958 rep. n. 9489 di costituzione diritto di servitù di passaggio recita "Successivamente i sig. XX concedono ai sig. YY , per sé loro eredi ed aventi causa diritto di passaggio con qualisiasi mezzo su una striscia di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreno della larghezza di metri tre da stralciarsi sul lato di nord degli appezzamenti di loro rispettiva proprietà al foglio 11 n. 203 e 204 da adibirsi a strada per uso comune dei concedenti che dei concessionari, quale strada sarà di manutenzione esclusiva dei sig. coniugi ZZ. La concessione è fatta a titolo gratuito. La costruenda strada non dovrà essere sollevata di oltre trenta centimetri dal piano di campagna. Il tipo di frazionamento redatto dal Geom. Baima di S. Carlo Can. su estratto di mappa n. 18379 verrà presentato per voltura" e l'atto di compravendita Notaio GHIONE Oscar del 04.04.1984 rep. n. 63508, trascritto in data 05.04.1984 ai nn. 9642/7917 riporta "La vendita viene fatta ed accettata a corpo e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti all'immobile venduto che viene trasferito alla Società compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, come venne finora tenuto e posseduto dalla parte venditrice e come alla stessa pervenne per i titoli [...]".

Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa che la descrizione fotografa lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

L'area sulla quale insiste l'intero compendio non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N. 4, N. 5, N. 6

Dall'atto di compravendita Notaio POMA Francesco del 28.04.1988 rep. n. 144239/23617, trascritto in data 24.05.1988 ai nn. 16107/10772 riporta "La vendita è seguita a corpo, con tutti i diritti, ragioni, Dall'atto di compravendita Notaio POMA Francesco del 28.04.1988 rep. n. 144239/23617, trascritto in

data 24.05.1988 ai nn. 16107/10772 riporta *"La vendita è seguita a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, attinenze e pertinenze, eventuali servitù attive e passive inerenti il terreno venduto, che venne trasmesso alla parte acquirente nello stato di diritto e di fatto in cui si trovava e quale venne tenuto e posseduto; garantito franco e libero da pesi,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

privilegi, vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, con promessa di garanzia per l'evizione ed ogni altra molestia e con effetto immediato per il possesso" azioni, attinenze e pertinenze, eventuali servitù attive e passive inerenti il terreno venduto, che venne trasmesso alla parte acquirente nello stato di diritto e di fatto in cui si trovava e quale venne tenuto e posseduto; garantito franco e libero da pesi, privilegi, vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, con promessa di garanzia per l'evizione ed ogni altra molestia e con effetto immediato per il possesso".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N. 1, N.2, N.3, N. 4, N.5, N.6

Si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale del geom. Roberta PERA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N. 1, N.2, N.3

Il complesso industriale risulta smantellato di macchinari nei diversi reparti produttivi, presenti alcuni impianti, cabine elettriche, carroponti, le zone uffici, locali accessori e il locale mensa sono liberi da arredamenti.
Altresì l'alloggio del custode risulta libero. La dimissione delle attrezzature in generale, le procedure di volturazione autorizzazioni demaniali relative agli scarichi nel torrente Banna e le autorizzazioni di prelievo da pozzo sono state demandate agli studi competenti. L'attività di dismissione e riconsegna è avvenuta in data 03.09.2021.

BENE N. 4, N.5, N.6

L'Agenzia delle Entrate sui terreni distinti nel Comune di Ciriè al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 ha dichiarato che non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili".

REGOLARITA' EDILIZIA

Come riportato in perizia e rimandando a tale documento per l'approfondimento, La costruzione del complesso industriale è in parte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

antecedente al 01.09.1967 ed in parte risalente al 1961.

A seguito di richieste accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, l'Ufficio ha rinvenuto, salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 9/61 del 18.04.1961, nuova costruzione basso fabbricato ad uso servizi per stabilimento industriale

2) Nulla Osta n. 4/63 del 07.02.1963, nuovo ponticello su rivo Banna

3) Nulla Osta n. 67/63 del 30.11.1963, nuova costruzione capannoni industriali

4) Nulla osta n. 31/64 del 16.06.1964 nuova costruzione tettoia ad uso magazzino

5) Nulla osta n. 56/65 del 14.01.1966 nuova costruzione due tettoie ad uso deposito;

6) Nulla osta n. 31/67 nuova costruzione capannoni e bassi fabbricati

7) Nulla osta n. 34/67 del 10.06.1967 nuova costruzione capannoni ad uso industriale

8) Nulla osta n. 40/68 del 07.03.1968 nuova costruzione edificio urbano ad uso uffici

9) Licenza edilizia n. 110/68 del 27.08.1968 nuova costruzione capannone con struttura in ferro.

10) Licenza edilizia n. 121/68 del 05.12.1968 nuova costruzione muretto di recinzione

11) Licenza edilzia n. 25/69 del 25.06.1969 nuova costruzione recinzione

12) Licenza edilizia n. 26/1970 del 27.05.1970 nuova costruzione deposito industriale

13) Licenza edilizia n. 67/70 del 17.12.1970 nuova costruzione deposito industriale

14) Licenza edilizia n. 04/71 del 04.02.1971 nuova costruzione edificio ad uso industriale

15) Licenza edilizia n. 37/71 del 14.06.1971 nuova costruzione capannoni industriali ed uffici

16) Licenza edilizia n. 24/73 del 06.06.1973 nuova costruzione basso fabbricato ad uso officina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

meccanica

17) Licenza edilizia n. 61/73 del 18.12.1973 nuova costruzione capannone per deposito lamiere

18) Licenza edilizia n. 57/75 del 08.11.1975 nuova costruzione pensilina per ricovero mezzi e per copertura ingresso operai

19) Concessione edilizia n. 65/77 del 26.10.1977 nuova costruzione capannoni industriali uso deposito lamiere

20) Concessione edilizia n. 35/80 del 11.06.1980 nuova costruzione capannone industriale a recupero di superfici di piano relative a fabbricato da demolire già destinato ad attività

21) Concessione edilizia n. 70/80 del 09.10.1980 sistemazione interna ad uso magazzino al piano terreno di palazzina uffici

22) Concessione edilizia n. 15/81 del 17.03.1981 costruzione di muri di recinzione

23) Concessione edilizia n. 49/81 del 25.08.1981 nuova costruzione muro d'argine in riva al torrente Banna

24) Concessione edilizia n. 130/87 del 22.12.1987 ampliamento edificio ad uso industriale: nuova
costruzione uffici, formazione tunnel di collegamento, ascensore e scala di sicurezza

25) Concessione edilizia n. 16/88 del 17.02.1988 nuova costruzione muro d'argine sulla sponda del torrente Banna

26) Concessione edilizia n. 72/88 del 04.06.1988 nuova costruzione cabina elettrica

27) Concessione edilizia n. 85/89 del 17.07.1989 nuova costruzione tettoia aperta ad uso containers e materiali di ammasso

28) Concessione edilizia n. 8/90 del 13.01.1990 sistemazione area di nuova acquisizione e opere di recinzione di proprietà

29) Concessione edilizia n. 11/91 del 13.02.1991 nuova costruzione di tettoia, locale per gruppo elettrogeno, potenziamento impianto di depurazione esistente

30) Concessione edilizia n. 31/93 del 31.01.1992 ampliamento fabbricato produttivo

31) Concessione edilizia n. 210/96 del 22.08.1996 demolizione con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricostruzione di capannone industriale, formazione nuovi uffici nella zona soprastante e ricollocazione della centrale termica

32) Concessione in sanatoria n. 243/96 del 14.11.1996 costruzione strutture per ampliamento attività industriale esistente

33) Concessione edilizia n. 61/2000 del 05.12.2000 demolizione basso fabbricato ad uso ricovero automezzi e nuova costruzione tettoia aperta

34) Concessione edilizia n. 6/2002 del 08.01.2002 costruzione argine lungo il torrente Banna

Pratica SCIA depositata in data 18.05.2015 prot. n. 3612 a nome di BIANCHI Manuela, curatore fallimentare di ALGAT INDUSTRIE SRL, per manutenzione straordinaria del complesso produttivo, la pratica citata è stata consegnata dallo studio professionale incaricato dal Fallimento.

Dal raffronto tra pratiche edilizie e stato dei luoghi emergono delle difformità.

Occorre rilevare la presenza di costruzioni dei quali non è stato possibile reperire il relativo provvedimento autorizzativo e costruzioni di cui anche per esse non si è rinvenuto il titolo autorizzativo, tuttavia risultano rappresentate come “esistenti” a margine di altri progetti assentiti, per quest’ultimi non è possibile effettuare un raffronto tra situazione rappresentata e situazione in loco.

La sagoma dell’impianto edilizio fatti salvi gli ingombri e/o elementi di impiantistica risponde sostanzialmente alle autorizzazioni comunali. Stante la complessità dei manufatti costruiti per le descrizioni delle difformità riscontrate si suddividono in ambiti.

Per l’approfondimento in relazione ai rispettivi ambiti A,B,C,D,E, si rimanda alla lettura dell’elaborato peritale a pagg. 46-49.

Alla luce delle considerevoli difformità del complesso, occorre prima di tutto procedere ad un accurato rilievo e valutazioni, sottoponendo quanto riscontrato all’Ufficio Tecnico preposto, con particolare riguardo ai manufatti lungo il confine con il torrente Banna.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, considerata l’importanza dell’argomento, non pare possibile esprimere un parere tecnico che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adempimenti, oneri, sanzioni, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

In via preliminare, per quanto riguarda le difformità di opere interne diversa disposizione degli spazi, quali uffici, locali accessori, archivio, alloggio custode, magazzini ecc.., si potranno regolarizzare depositando presso il Comune di San Carlo Canavese idonea istanza in sanatoria; le strutture esterne tettoie lungo il torrente Banna, il basso fabbricato aderente all'ambito "D" e quello nelle vicinanze del vano ascensore, prive di autorizzazione, risulterebbero da demolire come le tettoie e magazzino nell'ambito "E"; in generale il diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate, porte e

portoni sui prospetti figurerebbero regolarizzabili depositando presso il Comune di San Carlo Canavese idonea istanza in sanatoria; da valutare con l'Ufficio Tecnico la porzione del vano scala e ascensore, il piano ammezzato dell'ambito "C", l'ufficio posto ad ovest anch'esso nell'ambito "C" ed una porzione tra ambito "C" e "D", l'ufficio e peso merci e le difformità di coperture. Osservato quanto sopra riportato, si considera la riduzione ricompresa nella deduzione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica del complesso immobiliare sotto tutti gli aspetti urbanistici, amministrativi e provvedere qualora regolarizzabile le idonee pratiche in sanatoria architettonica e se necessaria anche strutturale ed infine catastale, rivolgendosi all'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese.

Si invita a prendere visione dell'elaborato peritale del geom. PERA cui si rimanda per la lettura

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..

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte, il complesso industriale comprendente l'unità abitativa risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(A.P.E.), codice 2013 102962 0060 data di invio 07.02.2014, stato scaduto.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relative agli impianti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N. 1, N.2, N.3

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 18.04.2024 il terreno Foglio 11 n. 426 su cui sorge il complesso industriale è assoggettato: Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia della variante generale strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23.03.2015, Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021, Regolamento edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

a. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 2/2 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;

b. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 3/2 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;

c. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 3/4 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;

d. Foglio 11 mappale 426 parte: Fsp2 – aree per servizi legate agli insediamenti produttivi e terziari;

e. Foglio 11 mappale 426 parte: Fsp3 – aree per servizi legate agli insediamenti produttivi e terziari;

f. Foglio 11 mappale 426 parte: Evn3 – aree agricole di interesse naturalistico comprendente aree boscate, fasce arborate ripariali nonché filari e macchie isolate;

g. Foglio 11 mappale 426 parte: area per la viabilità di progetto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale.

BENE N. 4, N.5, N.6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ciriè in data 23.04.2024 i terreni distinti al Foglio 2 numeri 57-58-59 secondo il vigente P.R.G. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione n. 20-4013 del 03.10.2013 ed il progetto definitivo della 2^ variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e smi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22.02.2021 possiedono la seguente destinazione urbanistica:

- "Terrei agricoli fluviali" ricadenti, per l'intero, in fascia di rispetto cimiteriale, nel "vincolo Legge 431/85 Galasso sul torrente Banna" ed in "sottoclasse IIIa Banna" di pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico. I suddetti mappali ricadono inoltre in area soggetta a vincolo aeroportuale ai sensi dell'art. 707 e seguenti del Codice della Navigazione. L'edificazione è regolamentata dalle disposizioni normative contenute nelle Norme di attuazione del vigente P.R.G. inerente alle zone urbanistiche sopracitate. Per maggiori approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Risultate a carico del LOTTO UNICO le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N.1, N.2, N.3

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 01.12.2023
Reg. gen. 49247 - Reg. part. 37305
Quota: 1/1

Ipoteche

• Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo

Iscritta a Torino 2 il 10.11.2005
Reg. gen. 53648 - Reg. part. 11700
Quota: 1/1

• Ipoteca legale derivante a norma art. 77 dpr 29.09.1973 n. 602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscritta a Torino 2 il 23.09.2010

Reg. gen. 38861 - Reg. part. 8154

Quota: 1/1

• Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritta a Torino 2 il 17.01.2011

Reg. gen. 1698 - Reg. part. 287

Quota: 1/1

•Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il 04.03.2013

Reg. gen. 7194 - Reg. part. 1012

Quota: 1/1

BENE N. 4, N.5, N.6

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Torino 2 il 01.12.2023

Reg. gen. 49247 - Reg. part. 37305

Quota: 1/1

Ipoteche

• Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo

Iscritta a Torino 2 il 10.11.2005

Reg. gen. 53648 - Reg. part. 11700

Quota: 1/1

• Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritta a Torino 2 il 17.01.2011

Reg. gen. 1698 - Reg. part. 287

Quota: 1/1

• Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il 04.03.2013

Reg. gen. 7194 - Reg. part. 1012

Quota: 1/1

Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Ipotesi di spesa come da perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

∞∞∞

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1	PREZZO BASE LOTTO UNICO	1.760.000,00 euro Unmilionesettecentosessantamila/00
2	OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO	1.320.000,00 euro Unmilionetrecentoventimila/00
3	Aumenti minimi in caso di gara	10.000,00 euro Dicecimila/00 euro

1	CAUZIONE euro	**Almeno pari 10%** del prezzo offerto
2	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	LUNEDÌ 25.01.2027 ore 12,00
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	MARTEDÌ 26.01.2027 ore 10,00 presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	MARTEDÌ 26.01.2027 al termine esame buste
5	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	GIOVEDÌ 28.01.2027 alle ore 13,00 - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	VENERDI' 29.01.2027 ore 10,00 giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN c.c. per deposito cauzione	**IT20I0883346820000000009337**
8	Gestore della vendita telematica	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
9	Portale del gestore della vendita telematica	www.astetelematiche.it
12	**vendita soggetta a ad 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	

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

ooOoo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Informazioni relativamente al presente avviso, i beni immobili, regime fiscale a cui è assoggettata la vendita e 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 247/2023 TRIBUNALE IVREA, le cui coordinate IBAN sono: IT20I0883346820000000009337.

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

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

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

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 26.01.2027 ore 10,00 al termine dell'esame delle offerte e terminerà il giorno GIOVEDÌ 28.01.2027 alle ore 13,00 - salvo auto-estensione; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al giorno VENERDI' 29.01.2027 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 temine 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. 247/2023 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 – NB *ricorre la fattispecie nella presente vendita*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 bancario non postale e NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 247/2023 TRIBUNALE IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto avv. Lorena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP almeno 60 giorni prima della vendita;
2. 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.
3. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura di Astalegale.net s.p.a., almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
4. 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.astegiudiziarie.it, Casa.it; www.idealista.it (del Gruppo eBay), www.reteaste.tv.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, Torino 22.10.2026

Il professionista delegato

avv. Lorena MERITANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009