Avv. Floriana Misistra
Piazza Ubertini, 34, 10014 CALUSO (TO)
Tel. 011.98.95.071 - Fax 011.98.95.257
f.misistra@biancoeassociati.it
florianamisistra@pec.it

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Floriana Misistra, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea in data 28/10/2024, nell'esecuzione immobiliare n. 6/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12/01/2027 ore 10,00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4,** si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

La vendita dell'immobile *de quo* avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985, come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

LOTTO UNICO

Piena proprietà del complesso immobiliare sito in Castellamonte (TO), (nei pressi di Via Angelo Barengo s.n.c.) identificato al locale Catasto Terreni come segue:

BENE 1 - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1393, seminativo irriguo, classe 1, superficie 455 mq, reddito dominicale € 3,99, reddito agrario € 4,35; **BENE 2** -Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1423, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie 31 mq, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,3;

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

BENE 3 - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1424, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie 21 mq, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,2; **BENE 4** - Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1425, seminativo irriguo, classe 1, superficie 25 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,24; **BENE 5** - individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1426, seminativo irriguo, classe 1, superficie 17 mq, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,16; **BENE 6** - Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1427, seminativo irriguo, classe 1, superficie 29 mq, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,28; **BENE 7** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1428, seminativo irriguo, classe 1, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,18, reddito agraria € 0,19; **BENE 8** - Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1429, seminativo irriguo, classe 1, superficie 65 mq, reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,62; **BENE 9** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1430, seminativo irriguo, classe 1, superficie 45 mq, reddito dominicale € 0,4, reddito agrario € 0,43; **BENE 10** - Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1431, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie 8 mq, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,08; **BENE 11** - Terreno agricolo individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1433, seminativo arborato irriguo, superficie 2 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02; **BENE 12** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1434, seminativo arborato irriguo, classe 1, superficie 2 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02; **BENE 13** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1436, seminativo

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

arborato irriguo, classe 1, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,19; **BENE 14** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1438, seminativo arborato irriguo, superficie 26 mq, reddito dominicale e 0,23, reddito agrario € 0,25; **BENE 15** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1439, seminativo irriguo, classe 1, superficie 777 mq, reddito dominicale € 6,82, reddito agrario € 7,42; **BENE 16** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1441, seminativo irriguo, classe 1, superficie 549 mq, reddito dominicale € 4,82, reddito agrario € 5,25; **BENE 17** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1443, seminativo irriguo, classe 1, superficie € 4,14, reddito agrario € 4,5; **BENE 18** - Terreno edificabile individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia, Comune di Castellamonte, Zona censuaria A (Castellamonte), al foglio 12, particella 1445, seminativo arborato irriguo, superficie 569 mq, reddito dominicale € 5, reddito agrario € 5,44.

IMPORTANTE - I terreni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 (beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, per una superficie complessiva pari a 2.972 mq) risultano interessati da un P.E.E.P. relativo alla costruzione di un fabbricato civile ad uso residenziale elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato e sottotetto, composto da tre corpi scala, n. 24 unità abitative e n. 28 box auto, oltre a spazi accessori quali locali di deposito, corridoi, corselli, rampe, vani ascensori e ripostigli. L'edificio si presenta al grezzo ed in stato di abbandono. L'immobile non risulta censito presso il N.C.E.U. e non risulta graficamente riportato in mappa. Il pignoramento viene ritenuto esteso anche alla costruzione insistente su parte dei terreni oggetto di esecuzione.

CONFINI - BENE 1 confinante con la stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1430, 1428, 1441, 1439, 1438, 1436, 1434; **BENE 2** confinante con altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1419, 1421, 1422, e con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali

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

1424, 1426, 1425, altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 371; **BENE 3** confinante con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1423, con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1422 et 1374, e con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1445, 1443, 1426 et 1425; **BENE 4** confinante con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 371 et 1419, e con le stesse proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1426, 1424, 1426, 1428 et 1427; **BENE 5** confinante con la stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1425, 1423, 1424, 1445, 1443, 1441, 1428 et 1427; **BENE 6** confinante con altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 371, con la stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1425, 1426, 1428, 1430 et 1429, e con altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1413; **BENE 7** confinante con la stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1427, 1425, 1426, 1443, 1441, 1393, 1430 et 1429; **BENE 8** confinante con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1413 et 371, con la stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1427, 1428, 1430, 1434 et 1433, e con altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1411; **BENE 9** confinante con la stessa proprietà per quattro lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1429, 1427, 1428, 1441, 1393, 1436, 1434 et 1433; **BENE 10** confinante con altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1411, con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1433 et 1434, e con altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1432 et 547; **BENE 11** confinante con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1411 et 1413, con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1429, 1430, 1434, con altra proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1432, e con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di

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

Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1431; **BENE 12** confinante con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1433, 1429, 1430, 1393 et 1436, con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1435 et 1432, con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1431; **BENE 13** confinante con la stessa proprietà per tre lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1434, 1430, 1393, 1439 et 1438, e con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1437, 1435 et 1432; **BENE 14** confinante con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1436, 1393 et 1439, e con altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1437 et 1435; **BENE 15** confinante con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1393 et 1441, con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1442, 1440 et 1437, e con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1438 et 1435; **BENE 16** confinante con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1428, 1426 et 1443, con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1444, 1442 et 1440, e con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1439, 1393 et 1430; **BENE 17** confinante con la stessa proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1426, 1424 et 1445, con altre proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1446, 1444 et 1442, e con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1441 et 1428; **BENE 18** confinante con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappale 1424, con altre proprietà per due lati al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1374, 1446 et 1444, e con la stessa proprietà al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1443 et 1426.

CORRISPONDENZA CATASTALE - BENI 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 - non sussiste la corrispondenza catastale. Nello specifico, i terreni hanno perduto gli originari caratteri agricoli, essendo annoverati tra le aree che concorrono alla determinazione della superficie

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

fondiaria dell'edificio presente in sito. In sede di denuncia dello stabile presso il Catasto Fabbricati i terreni assumeranno la nuova distinzione catastale. **BENI 2, 4, 6, 8, 10, 11** - sussiste la corrispondenza catastale. Si precisa, tuttavia, che i terreni risultano ricompresi all'interno della perimetrazione dell'area di cantiere relativa all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei beni oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO - Il CTU evidenzia che "*i terreni non edificati si presentano in stato di abbandono, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea. Detti terreni risultavano ricompresi all'interno della perimetrazione del cantiere relativo alla realizzazione della costruzione insistente sui terreni edificabili. Per i restanti terreni, costituenti la superficie fondiaria sulla quale è stato edificato l'edificio descritto nella presente relazione, le parti prive di costruzioni si presentavano in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea. Per entrambi gli ambiti, che presentano caratteristiche del tutto simili, è necessario un intervento di scerbamento delle specie erbacee ed arbustive che hanno infestato il sito, nonché di abbattimento di piante cresciute spontaneamente. Il fabbricato alle date di espletamento dei sopralluoghi si presentava in stato di abbandono ed in condizioni generali tali da rendere necessari interventi di manutenzione sulle parti realizzate le quali si presentano in parte e localmente fortemente degradate. L'edificio necessita di opere di completamento ed alcune sue componenti risultano essere state localmente vandalizzate. Nello specifico lo scrivente segnala quanto in appresso:*

- alcune porte degli ascensori risultano essere state divelte;

- la quasi totalità degli elementi in rame (pluviali e parti delle condotte degli impianti di riscaldamento presenti al piano terra e primo) risultano essere state asportate. La rimozione dei pluviali ha anche comportato la formazione di discromie in corrispondenza della loro sede originale causata con ogni evidenza dallo stillicidio delle acque lungo le superfici verticali con conseguente deposito della frazione solida aerodispersa nell'aria atmosferica sulle superfici;

- presenza di umidità al piano terra, in corrispondenza del piede delle strutture in elevazione, causata con ogni probabilità dal mancato completamento del marciapiede che circonda parte dell'edificio (non risulta presente nessun zoccolo alla base dei tamponamenti con conseguente possibile assorbimento delle acque meteoriche da parte del laterizio di cui si compone la parete);

- locali distacchi dei bordi lapidei di alcuni balconi causato verosimilmente dalla mancata tenuta delle fughe e conseguente ingresso delle acque meteoriche nel sostrato di supporto;

- locali infiltrazioni provenienti dalla copertura con conseguente percolamento e/o stillicidio all'interno dei locali al piano sottotetto, prevalentemente concentrate in corrispondenza di alcune finestre a tetto;

- presenza di locali concrezioni (efflorescenze) dovute alla presenza di umidità;

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

- locali segni di stillicidio e/o percolamento all'intradosso di alcune sporgenze con formazione di concrezioni di sali;

- presenza di lesioni e rotture di alcuni gradini delle scale;

- presenza di graffiti sulle pareti interne di alcune unità immobiliari soprattutto al piano secondo e terzo;

- presenza di locali segni di ossidazione (ruggine) delle ringhiere dei balconi.".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE - L'immobile è libero ai fini della vendita e verrà consegnato all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

NORMATIVA URBANISTICA - I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433 et 1434 si trovano all'interno della zona denominata "*Aree agricole di salvaguardia ambientale*" – AS – normata dall'art. 46 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393, 1436 (parte), 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano all'interno della zona denominata "*Aree residenziali di nuovo impianto*" – ERP4 – normata dall'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione; essi si trovano, inoltre, in ambiti sottoposti a PCC ed essendo avviata l'edificazione del fabbricato descritto valgono le prescrizioni di cui al P.E.E.P. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2006 allegata alla perizia. I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393 (in parte), 1436 (parte), 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano in ambiti sottoposti a PCC. Pertanto, valgono le prescrizioni di cui al P.E.E.P. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2006 allegato alla perizia, nonché le pattuizioni stabilite con la sottoscrizione della "Convenzione tra il Comune di Castellamonte" ed il "Consorzio Edilizio Cooperative Piemontesi Società Cooperativa", per la cessione di aree nel piano per l'edilizia economica e popolare e sue varianti – zona edilizia residenziale pubblica 1 del Piano Regolatore Generale Comunale, occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare. Articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 numero 365. I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393 (in parte), 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436 (parte), 1441 (parte), 1443 (parte) et 1445 (parte) si trovano in un'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.Lgs. 42/04, trovandosi parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento nella fascia dei 150m dalla Gora di Castellamonte. I terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e

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

Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1393, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1433, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445 si trovano in porzioni di territorio di *classe IIb* di pericolosità geomorfologica, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Il CTU ha infine specificato: *"L'attuale P.R.G.C. (Variante Generale n. 3 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 52-7313 in data 30/07/2018) risulta incoerente con lo stato di fatto dei luoghi: nello specifico lo scrivente evidenzia che i terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, sezione A, mappali 1424, 1426, 1428, 1430, et 1434 costituiscono parte della superficie fondiaria afferente al Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'edificazione dello stabile presente in sito e descritto nel corso della presente relazione, sicché tali porzioni di territorio NON possono di fatto appartenere alla zona denominata "Aree agricole di salvaguardia ambientale", ma al più essere ricomprese nella zona denominata "Aree residenziali di nuovo impianto". Al fine di normalizzare la peculiare situazione evidenziata in precedenza lo scrivente ravvisa l'opportunità, per un eventuale aggiudicatario dei beni, di poter presentare un'istanza di rettifica della cartografia dello strumento urbanistico generale, facoltà concessa dal comma 12 dell'art. 17 della Legge Regionale n. 56/77. L'attuale perimetrazione dell'area ERP4 appare allo scrivente, fatte salve differenti determinazioni, riconducibile ad un semplice errore materiale e pertanto assumibile dal Comune mediante deliberazione consiliare, in ossequio agli adempimenti previsti dal comma 13 del medesimo art. 17 della LUR".*

REGOLARITÀ EDILIZIA - Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'Archivio edilizio cittadino e tenuto conto delle risultanze dei sopralluoghi condotti in sito, il CTU ha potuto rilevare la presenza di alcune modeste differenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, con specifico riferimento all'ultimo stato licenziato agli atti corrispondente alla P.E. n. 5/2014. Nello specifico il CTU ha potuto rilevare quanto segue:

"Al piano interrato:

- lievi modifiche dimensionali dei box 27 e 28;

- differente conformazione delle cantine 11 e 12, del locale di sgombero n. 13 e del corridoio (traslazione pari a circa 30 cm di alcuni divisori, diversa collocazione della parete nella quale dovrà essere installata la porta della cantina n. 12 che risulta traslata di circa 53 cm);

- presenza di un foro porta all'interno della cantina 12 che consente l'accesso ad un cavedio;

- differente conformazione delle cantine 15 e 16, del locale di sgombero n. 14 e del corridoio (traslazione pari a circa 40 cm di alcuni divisori);

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

- differente conformazione di alcune aperture dei locali di sgombero n. 13, 14 e 17 nei quali sono state realizzate delle aperture a nastro in luogo di una coppia di apertura, realizzazione di una sola apertura al posto delle due previste nel locale di sgombero n. 24, mancata esecuzione di un'apertura nel box 9;

- lo scrivente riferisce di NON aver potuto accedere a parte dei locali interrati corrispondenti a quelli progettualmente indicati quali "Autoclave" e "Centrale termica" in quanto NON raggiungibili in condizioni di sicurezza. Nello specifico l'accesso risulterebbe praticabile unicamente dal perimetro esterno del fabbricato, calandosi all'interno di una intercapedine a cielo libero nella quale risultava progettualmente prevista una scala, elemento tuttavia non ancora realizzato. Inoltre, all'interno della predetta intercapedine si è sviluppata una considerevole quantità di vegetazione spontanea. Lo scrivente, tuttavia, riferisce che, fatta salva l'eventuale realizzazione di differenti partizioni interne dei locali (alla data di espletamento dei sopralluoghi inaccessibili), i divisori perimetrali dei predetti locali sembrerebbero suggerire che il locale "Centrale termica" abbia dimensioni lievemente inferiori rispetto a quelle progettualmente previste.

Al piano terra (primo fuori terra):

- sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne;

- l'apertura del locale B1 dell'alloggio G.1 è una finestra mentre progettualmente era prevista la realizzazione di una portafinestra.

Al piano primo (secondo fuori terra):

- sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne.

Al piano secondo (terzo fuori terra):

- sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne;

- differente conformazione del locale B1 dell'alloggio R.3.

Al piano terzo (quarto fuori terra):

- sono presenti modeste modifiche consistenti in lievi traslazioni di alcune tramezze interne.

Al piano sottotetto (quinto fuori terra):

- sono presenti modifiche interne sia dei locali abitabili, sia degli spazi accessori non abitabili, derivanti da una differente disposizione planimetrica di alcuni divisori interni;

- sono presenti delle pareti arretrate rispetto al perimetro del fabbricato a chiusura delle porzioni di sottotetto aventi altezze minori.

Per quanto attiene alle pratiche edilizie agli atti si richiama espressamente la perizia mentre si rileva che, per quanto attiene all'**agibilità**, presso l'archivio edilizio della Città di Castellamonte **NON** risulta alcun certificato di agibilità relativo al fabbricato giacente sui terreni oggetto di

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

pignoramento in quanto, alla data di espletamento dei sopralluoghi, lo stesso risultava non completato.

Con riguardo alla regolarizzazione delle irregolarità edilizie, si precisa che alla data di espletamento dei sopralluoghi il fabbricato realizzato su parte dei terreni oggetto di pignoramento NON risulta completato. In particolare, *"l'ultima pratica amministrativa presentata corrisponde alla P.E. n. 5/2014 – Permesso di Costruire n. 12 del 18/02/2014 – alla quale seguì l'indicazione della data di inizio dei lavori prevista per il 07/05/2014. Non risultano depositate eventuali comunicazioni relative alla sospensione dei lavori, i quali sembrerebbero peraltro non essere sostanzialmente mai proseguiti al seguito della presentazione della summenzionata P.E. n. 5/2014. Risulta opportuno rilevare infatti, a giudizio dello scrivente, che con la citata P.E. n. 5/2014 veniva depositato un fascicolo contenente della documentazione fotografica che attestava un grado di avanzamento dei lavori coerente con quello visionato dallo scrivente in sede di sopralluoghi. In sede di accesso agli atti espletato presso l'archivio edilizio comunale non è emersa la presenza di una dichiarazione formale dell'avvenuta decadenza del titolo abilitativo a costruire da parte della Città di Castellamonte, decadenza che tuttavia appare allo scrivente oltremodo evidente dato l'inutile decorso dei termini stabiliti dall'art. 15 del TUE per l'esecuzione dei lavori.*

In considerazione della particolare situazione in cui si trova l'edificio giacente su parte dei terreni oggetto di pignoramento ed in relazione alle modeste difformità rilevate dallo scrivente, prima di poter procedere con la presentazione di un nuovo permesso di costruire per portare a termine i lavori di costruzione occorrerà presentare una pratica in sanatoria.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluoghi e indicate in precedenza risultano in molti casi riconducibili alle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del TUE. In altri casi (modifiche delle forometrie, traslazioni delle tramezze eccedenti le tolleranze, differente conformazione degli ambienti al piano sottotetto) le opere risultano essere state realizzate in parziale difformità a quanto autorizzato.

Sotto il profilo amministrativo, le difformità rilevate dallo scrivente consistono in difformità interne e di prospetto di un bene che ricade in un'area sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.Lgs. 42/04. Tuttavia, tenuto conto dei dettami del D.P.R. n. 31 del 2017, le difformità che interessano lo stabile risultano riconducibili ad opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica in quanto ricomprese nel punto A.2 dell'allegato A al predetto decreto. Lo scrivente pertanto esclude la necessità di dover procedere con una pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica. Al fine di poter valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità individuate in precedenza sono disponibili diversi strumenti:

1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);

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

2) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);

3) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;

4) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala, infine, che in relazione ai recenti aggiornamenti portati dal Decreto-Legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105 del 24/07/2024, risulta possibile avvalersi delle facoltà concesse dal neo-introdotto art. 36-bis al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. Segnatamente tale dispositivo ha modificato l'istituto dell'accertamento di conformità con riguardo a due ipotesi:

1) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ex art. 23, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;

2) interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ex art. 22.

Sia al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (doppia conformità). Nel caso di specie la doppia conformità non viene ritenuta verificabile dallo scrivente, soprattutto in relazione agli aspetti correlati alle attuali norme in materia di contenimento dei consumi energetici.

Quanto alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, lo scrivente rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Castellamonte non sono stati individuati eventuali condoni pendenti (l'edificazione dello stabile risulta avviata in data successiva all'ultima Legge sul condono edilizio).

Quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità non risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28/02/2024.

Con l'inserimento dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al

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

momento di presentazione dell'istanza, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "asimmetrica" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza, appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01 in quanto:

- la disciplina urbanistica attuale corrisponde a quella vigente al momento dell'adozione del P.E.E.P. in virtù della stipulazione della più volte citata Convenzione edilizia sottoscritta tra il costruttore e la pubblica amministrazione, la cui durata è stabilita pari a 25 anni (conformità urbanistica);

- dalla disamina della documentazione allegata alle varie istanze di permesso di costruire che si sono succedute nel tempo emerge una sostanziale conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, periodo che risulta tra l'altro attestato dalla documentazione medesima depositata presso l'Archivio edilizio comunale (conformità edilizia).

Occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. avente ad oggetto l'intero fabbricato. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di € 19.200,00 oltre oneri di Legge per la redazione ed il deposito della pratica, al quale occorrerà sommare l'importo dell'oblazione che dovrà essere determinata in relazione al contributo sul costo di costruzione delle opere eseguite in difformità dal titolo, incrementato del 20% e che lo scrivente stima preliminarmente in un importo minimo pari a 2.400,00 € (Euro duemilaquattrocento/00), fatte salve differenti determinazioni. Infine, occorrerà presentare una pratica di accatastamento dell'intero fabbricato che preveda sia l'inserimento in mappa (PreGeo), sia la presentazione di una pratica DocFa che rappresenti l'immobile, ponendolo in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), i cui costi vengono stimati dallo scrivente in 12.000,00 € (Euro dodicimila/00).

I costi stimabili preliminarmente per regolarizzare l'attuale situazione risultano pertanto determinati dallo scrivente in complessivi 33.600,00 € (Euro trentatremilaseicento/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castellamonte in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative, nonché in relazione alla facoltà da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di condizionare, eventualmente, il

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

provvedimento alla realizzazione di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

Nota: una volta regolarizzato l'edificio, per poter procedere con il completamento delle opere da compiersi occorrerà presentare una nuova istanza di permesso di costruire".

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ - Non esiste l'attestato di prestazione energetica relativo al fabbricato giacente sul sedime oggetto di pignoramento o relativo alle singole unità immobiliari di cui si compone in quanto le opere di costruzione non risultano concluse e non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio del fabbricato o di sue parti in quanto, in considerazione dello stato di avanzamento lavori che caratterizza il complesso immobiliare, non risultano presenti impianti compiutamente realizzati.

ULTERIORI PRECISAZIONI DEL CTU

- Il perito segnala la presenza di errori nella certificazione notarile agli atti, in quando risultano erroneamente riportati dei passaggi di proprietà non coerenti con le risultanze delle trascrizioni conservate presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea;
- Il perito ha calcolato la superficie del fabbricato nel rispetto della determinazione della superficie commerciale così come definita nella Convenzione Edilizia sottoscritta tra l'esecutata Società e il Comune di Castellamonte, la quale prevede sostanzialmente l'applicazione del prezzo massimo di cessione calcolato pari al 100% per le superfici principali, al 60% per i locali di sgombero ed i sottotetti, al 50 % per i box auto, le logge ed i balconi. Il perito, inoltre, ha ritenuto opportuno, per una più facile individuazione, riprendere i codici numerici ed alfanumerici che identificano graficamente le unità immobiliari di cui si compone il fabbricato così come indicate nell'ultimo stato licenziato agli atti, consistente nella Pratica Edilizia n. 5/2014.
- Il perito ha determinato le superfici commerciali come segue:

1. Unità immobiliari residenziali e pertinenze: 2.696,90 mq commerciali,
2. Box auto: 526,60 mq commerciali,
3. Locali di sgombero: 275,11 mq commerciali.

La determinazione della superficie commerciale del compendio edilizio oggetto di pignoramento condotta secondo le modalità indicate nella Convenzione edilizia che ne ha consentito l'erezione è funzionale alla determinazione del valore complessivo del fabbricato in base alla valutazione del prezzo medio di assegnazione-cessione.

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

- Dalla disamina del CDU prot. 8343 del 12/04/2024 emergerebbe che i terreni individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A (Castellamonte), mappali 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431 et 1433 ricadano in area agricola di salvaguardia ambientale. Il perito, tuttavia, ha rilevato che i terreni individuati con i mappali 1424, 1426, 1428, 1430 et 1434 concorrono alla determinazione dell'estensione della superficie fondiaria afferente all'edificazione del fabbricato che insiste su parte dei terreni pignorati.

Da accertamenti condotti presso la Città di Castellamonte è emerso che in sede di revisione dello strumento urbanistico generale è stata erroneamente riportata l'individuazione grafica dell'area residenziale di nuovo impianto ERP4 alla quale dovrebbero invece appartenere i predetti mappali 1424, 1426, 1428, 1430 et 1434. Pertanto, il CTU, con riferimento a quanto riportato in precedenza, ha richiesto delle delucidazioni all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, a sua volta, ha richiesto chiarimenti all'urbanista estensore della revisione del P.R.G.C. In data 20/09/2024 l'Ufficio Tecnico Comunale ha trasmesso al medesimo una risposta parziale agli interrogativi sottoposti con la lettera prot. 19.554 del 20/09/2024, allegata alla relazione. Dalla disamina di tale documento si evince la conferma di quanto osservato circa la probabile erronea riperimetrazione dell'ambito edificato.

PATTI - L'edificazione della costruzione insistente sui terreni distinti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 12 del Comune di Castellamonte, Sezione A – Castellamonte – mappali 1393, 1424, 1426, 1428, 1430, 1434, 1436, 1438, 1439, 1441, 1443 et 1445(corrispondenti ai beni n. 1, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 di cui alla perizia) è avvenuta sotto l'osservanza della "*Convenzione tra il Comune di Castellamonte ed il "***Omissis***", siglabile "***Omissis***", per la cessione di aree nel piano per l'edilizia economica e popolare e sue varianti – zona edilizia residenziale pubblica 1 del Piano Regolatore Generale Comunale, occorrenti per la realizzazione di un programma di edilizia economica popolare. Articolo 35 Legge 22 ottobre 1971 numero 365*", del 18/01/2008, registrata a Torino in data 11/02/2008 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 12/02/2008.

La costruzione si presenta in avanzato stato di realizzazione, seppure i lavori appaiano sospesi da molto tempo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI insistenti sulla quota 1/1 della piena proprietà degli immobili oggetto di vendita:

ISCRIZIONI

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

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 22/01/2009 ai numeri 588/74.

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 21/01/2014 ai numeri 481/27.

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobiliare, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 28/02/2024 ai numeri 1636/1359.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI - La costruzione insistente su parte dei beni oggetto di pignoramento presenta le caratteristiche proprie di un condominio; tuttavia, non sono presenti vincoli ed oneri condominiali essendo il fabbricato in fase di realizzazione e non essendo reperibili indicazioni relative alla presenza di un regolamento di condominio.

In ogni caso, in riferimento all'immobile posto in vendita, si richiama espressamente ed integralmente il contenuto di cui alla perizia in atti.

***

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica ed edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti ai quali ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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 degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato, interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it / www.tribunale.ivrea.giustizia.it / www.astalegale.net

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese nonché le imposte per il trasferimento dell'immobile e le cancellazioni delle formalità gravanti sull'immobile oggetto di vendita.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre IVA, come per legge, se dovuta; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

PREZZO VENDITA

PREZZO BASE € 1.144.504,16 - OFFERTA MINIMA € 858.378,12 PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA

Valore di stima dell'immobile indicato dal CTU: € 3.926.606,64, al quale il perito ha applicato un abbattimento forfetario del 10%, oltre ad un abbattimento del 5% in relazione allo stato di abbandono e di degrado in cui si presentava l'immobile alla data di espletamento dei sopralluoghi, nonché in considerazione dei maggiori oneri che un eventuale aggiudicatario dovrà sostenere al fine di riallestire il cantiere, ed oltre ad un abbattimento di € 33.600,00 quali costi necessari per regolarizzare il fabbricato e provvedere al suo accatastamento.

***

La **VENDITA SENZA INCANTO** del predetto lotto unico avverrà alle seguenti condizioni:

> Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

> Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00

> **Termine presentazione offerte: 11/01/2027 ore 12.00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,

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

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it - sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11/01/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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 procura speciale da parte degli altri offerenti.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia

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

un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente(soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata) al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti, procura speciale che va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

***

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "R.G.E. n. 6/2024" (doc. 1), al seguente IBAN IT-45I0853030210000000285391", tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ESEC IMM 6/2024 RGE, LOTTO UNICO, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

***

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

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

professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 12/01/2027 al 14/01/2027 ore 13.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.**

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero **venerdì 15/01/2027 alle ore 10.00,** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, così come previsto dall'art. 588 c.p.c., può presentare istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. qualora la vendita non abbia avuto luogo, così come previsto nell'ordinanza di vendita delegata che si richiama integralmente.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti) o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "R.G.E. n. 6/2024", da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato. Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo per le spese di trasferimento dell'immobile (l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato *ex* art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) che sarà comunicato dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto).

Si rammenta che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo - l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine, trattandosi di termine di natura perentoria - il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la confisca della cauzione. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007.

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'esecuzione la minuta del decreto di trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

***

Come previsto dall'art. 585, c. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare, non trasferibile, intestato a "R.G.E. n. 6/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

***

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo PEC all'Avvocato Floriana Misistra (PEC: florianamisistra@pec.it), unitamente al

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

piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato nota di precisazione del credito nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, 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 TUB. In difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo alla procedura ed 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, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385, dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, con le modalità di cui sovra.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avvocato Floriana Misistra - Tel. 011/98.95.071 – mail: f.misistra@biancoeassociati.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita. **LA VISITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE**, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. **Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31, centralino: 0586/20141, email: assistenza@astetelematiche.it, recapiti attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.**

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

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, siti in Via Cesare Pavese, 4, Piano Terra, Stanza 007, il martedì dalle ore 14.00 alle ore 16.00 ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 13.00, come meglio specificati sul sito internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- l'annuncio di vendita verrà pubblicato tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it e Idealista.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, lì 21/10/2026.

Il Professionista Delegato, Avvocato Floriana Misistra

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