

Avv. Marita NOVARIA
Via Torino, 31
10082 CUORGNE
Tel./Fax 0124.629588

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

QUARTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 112/2022

Il Professionista Avv. Marita Novaria, delegato dal G.E. Dottoressa Federica Lorenzatti con ordinanza comunicata in data 20 novembre 2023 ex art. 591 bis C.P.C.; visti gli artt.li. 490 C.P.C. nella nuova formulazione e l'art. 161 quater Disp. Att. C.P.C., nonché visti gli artt. 569 e segg. C.P.C.

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 10,30** in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati si procederà alla vendita senza incanto - telematica asincrona tramite la piattaforma gestita dalla società **Astalegale.net S.P.A.** sul portale: www.spazioaste.it, del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta nel rispetto dell'art. 173 bis Disp. Att. C.p.c:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Rivarolo Canavese (TO)** Corso re Arduino n.48

Prezzo base: Euro 158.827,50 (Offerta Minima: Euro 119.120,62)

per la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare composto dai seguenti beni:

Bene N.1: Appartamento al piano terreno (rialzato) in stato di ristrutturazione interna. Piano S1-T. Esso costituisce porzione di fabbricato urbano, nel quale vi sono altre unità immobiliari oggetto della procedura di esecuzione forzata e facenti parte del lotto unico, cui si accede da ampio cancello carraio da Corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali. Di fatto nel medesimo sono iniziati lavori di ristrutturazione interna generale con variazioni nel posizionamento di alcuni muri divisori, quindi necessita di corposi lavori di completamento di tutte le sue componentistiche.

E' catastalmente composto da: camera, cucina, soggiorno, corridoio, bagno e balcone; cantina al piano interrato. I muri divisori interni sono in mattoni forati con intonaco, pavimentazione in ceramica o simile ad eccezione di alcuni locali che presentano parquet in legno. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno a vetri singoli e dotati di avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso dal vano scala comune è in legno impiallacciato. Il riscaldamento era di tipo centralizzato ed assicurato da radiatori. L'acqua calda sanitaria era fornita dalla stessa caldaia.

Le cantine al piano interrato hanno pareti e soffitto in muratura grezza, pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico esterno non utilizzabile. I lavori di ristrutturazione interna risultano allo stato iniziale, per cui non vi sono impianti funzionanti. La palazzina è in stato di abbandono, con tratti di sporto del tetto molto danneggiati dagli agenti atmosferici, con i terrazzi, specialmente

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

per le parti più esposte, invasi dalla vegetazione e piante rampicanti. Anche l'area cortilizia comune è invasa da vegetazione incolta ed in parte da materiali edili di risulta.

Spetta al suddetto appartamento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del cod. civ. In particolare sono comuni a tutte le unità abitative: il corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

Al Piano interrato: l'U.I.U. N. 225 sub 9, il corridoio e l'ex C.T. comuni, il terrapieno comune. Piano terreno: ingresso, vano scale, portico e cortile comuni.

. DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 8, Cat. A2, Classe 1, Consistenza: 4 vani; Superficie catastale 86 mq, Rendita 371,85 euro. Piano S1-T

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene N. 2: Appartamento al piano terreno (rialzato)- in stato di ristrutturazione interna. Esso costituisce porzione di fabbricato urbano, nel quale vi sono altre unità immobiliari oggetto del lotto unico, cui si accede da ampio cancello carraio dal corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali. Di fatto nel medesimo sono iniziati lavori di ristrutturazione generale con variazioni nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni. Quindi necessita di corposi lavori di completamento di tutte le sue componentistiche.

E'catastalmente composto da: due camere, cucinino, soggiorno, corridoio, bagno e ripostiglio; cantina al piano interrato. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla descrizione del Bene N.1.

I lavori di ristrutturazione interna risultano allo stato iniziale, per cui non vi sono impianti funzionanti. La palazzina è in stato di abbandono, con tratti di sporto del tetto molto danneggiati dagli agenti atmosferici, con i terrazzi, specialmente per le parti più esposte, invasi dalla vegetazione e piante rampicanti. Anche l'area cortilizia comune è invasa da vegetazione incolta ed in parte da materiali edili di risulta.

Spetta al suddetto appartamento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del cod. civ. In particolare sono comuni a tutte le unità abitative oggetto di esecuzione: il corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

Al Piano interrato: l'U.I.U. N. 225 sub 8, il corridoio comune, la cantina del N. 225 sub 11 ed il terrapieno comune. Piano terreno: ingresso, ripostiglio, portico e cortile comuni, le U.U. N. 225 sub 19 e 20.

. DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 9, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza: 5,5; Superficie catastale 118 mq, Rendita 511,29 euro. Piano S1-T

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene N. 3: Appartamento al piano primo- in stato di ristrutturazione interna. Piano S1-1. Esso costituisce porzione di fabbricato urbano, nel quale vi sono altre unità immobiliari facenti parte del lotto unico, cui si accede da ampio cancello carraio dal corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali.

Di fatto nel medesimo sono iniziati lavori di ristrutturazione generale con variazioni nel posizionamento di alcuni muri divisorii interni. Quindi necessita di corposi lavori di completamento di tutte le sue componentistiche.

E' catastalmente composto da: tre camere, cucina, tinello, soggiorno, due corridoi, quattro bagni, tre disimpegni, quattro ripostigli, due balconi e ampio terrazzo; due cantine al piano interrato. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla descrizione del Bene N.1.

I lavori di ristrutturazione interna risultano allo stato iniziale, per cui non vi sono impianti funzionanti. La palazzina è in stato di abbandono, con tratti di sporto del tetto molto danneggiati dagli agenti atmosferici, con i terrazzi, specialmente per le parti più esposte, invasi dalla vegetazione e piante rampicanti. Anche l'area cortilizia comune è invasa da vegetazione incolta ed in parte da materiali edili di risulta.

Spetta al suddetto appartamento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del cod. civ. In particolare sono comuni a tutte le unità abitative oggetto di esecuzione: il corridoio e la Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

Al Piano interrato: l'U.I.U. N. 225 sub 9, il corridoio ed il vano scale comuni, la cantina del N. 225 sub 9 ed il terrapieno comune. Al Piano primo: il vano scale comune, il vuoto sul cortile comune e più lati.

. DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 11, Cat. A2, Classe 2, Consistenza: 13; Superficie catastale 274 mq, Rendita 1443,50 euro. Piano S1-T-1

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene N. 4: Magazzino al piano interrato- in stato di ristrutturazione interna. Esso fa parte di fabbricato urbano, nel quale vi sono le altre unità immobiliari oggetto della procedura di esecuzione forzata, cui si accede da ampio cancello carraio dal corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali.

E' composto da: due locali destinati a magazzino al piano interrato. Di fatto sono iniziati lavori di ristrutturazione e risultano demolite le pareti di separazione con il disimpegno comune. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si rimanda alla descrizione del Bene N.1.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Confini: la cantina N.225 sub 18, il corridoio ed il vano scale comuni, il terrapieno comune a due lati.

Spetta al suddetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sono comuni: corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

La cantina del N. 225 sub 18, il corridoio ed il vano scale comuni, il terrapieno comune a due lati.

DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 17, Cat. C2, Classe 2, Consistenza: 39 mq, Superficie catastale: 47 mq, Rendita 68,48 euro. Piano S1.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene N. 5: Magazzino al piano terreno. Parte di capannone al piano terreno, catastalmente destinata a magazzino. Fa parte del fabbricato urbano, nel quale vi sono altre unità immobiliari oggetto della procedura di esecuzione forzata, cui si accede da ampio cancello carraio dal Corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali.

Di fatto non esiste la parete divisoria che dovrebbe separare, come indicato nella planimetria catastale, il magazzino dall'adiacente autorimessa. Il locale è in completo stato di abbandono. Nello stesso sono stati disordinatamente stivati suppellettili e materiali che occorrerà smaltire in maniera adeguata.

La porzione di capannone comprendente il magazzino de quo risulta costituita da pilastri portanti, copertura ad arco in travi in laterizio armato con sovrastante lamiera grecata. I muri perimetrali sono presumibilmente in mattoni forati, intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico, di tipo esterno, appare obsoleto e non funzionante. I serramenti sono in ferro con vetrate singole, in parte rotte.

Spetta al suddetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sono comuni: corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

le U.I.U. N. 225 sub 9 e 20, il cortile comune, i mappali N. 385 e 435 al F.26.

Spetta al suddetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sono comuni: corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 19, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza: 21 mq; Superficie catastale 25 mq, Rendita 36,87 euro. Piano T

Non sussiste corrispondenza catastale.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Bene N.6: Appartamento al piano S1-2. Esso costituisce porzione di fabbricato urbano, nel quale vi sono altre unità immobiliari oggetto della procedura di esecuzione forzata, cui si accede da ampio cancello carraio dal Corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali.

E'catastalmente composto da: due camere, cucina, tinello, soggiorno, corridoio, due bagni, due ripostigli, tre balconi e terrazzo, al piano secondo; cantina al piano interrato. Di fatto l'appartamento non è occupato da tempo e necessita di lavori di sistemazione.

I muri divisorii interni sono in mattoni forati con intonaco, pavimentazione in ceramica o simile ad eccezione di alcuni locali che presentano parquet in legno. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno a vetri singoli e dotati di avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso dal vano scala comune è in legno impiallacciato. Il riscaldamento era di tipo centralizzato ed assicurato da radiatori. L'acqua calda sanitaria era fornita dalla stessa caldaia.

I mattoni forati con intonaco, pavimentazione in ceramica o simile ad eccezione di alcuni locali che presentano parquet in legno. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno a vetri singoli e dotati di avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso dal vano scala comune è in legno impiallacciato. Il riscaldamento era di tipo centralizzato ed assicurato da radiatori. L'acqua calda sanitaria era fornita dalla stessa caldaia. La palazzina non è dotata di ascensore.

Le cantine al piano interrato hanno pareti e soffitto in muratura grezza, pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico esterno non utilizzabile. I lavori di ristrutturazione interna risultano allo stato iniziale, per cui non vi sono impianti funzionanti. La palazzina è in stato di abbandono, con tratti di sporto del tetto molto danneggiati dagli agenti atmosferici, con i terrazzi, specialmente per le parti più esposte, invasi dalla vegetazione e piante rampicanti. Anche l'area cortilizia comune è invasa da vegetazione incolta ed in parte da materiali edili di risulta.

Spetta al suddetto appartamento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del cod. civ. In particolare sono comuni a tutte le unità abitative oggetto di esecuzione: il corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

Al piano interrato: il magazzino N. 225 sub 17, il corridoio e l'ex Centrale Termica comuni, il terrapieno comune ai due lati. Al piano secondo: il vano scale comune, il vuoto sul cortile comune a tre lati, il vuoto sul mappale N.435.

DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 18, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza: 10; Superficie catastale 282 mq, Rendita 1110,38 euro. Piano S1-2.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Non sussiste corrispondenza catastale. Al piano secondo risulta tramezzato il corridoio e vi è diversa conformazione di alcuni locali con diversa distribuzione degli spazi interni.

Bene N. 7: Garage al piano terreno.

Parte di capannone al piano terreno, catastalmente destinata ad autorimessa, con tratto di soppalco a nord, raggiungibile solo con una scala di tipo amovibile. Fa parte del fabbricato urbano, nel quale vi sono le altre unità immobiliari oggetto della procedura di esecuzione forzata, cui si accede da ampio cancello carraio dal corso re Arduino. Il fabbricato affaccia su strada pubblica ad alto scorrimento veicolare, in zona ben collegata, caratterizzata da molte attività commerciali.

Di fatto non esiste la parete che separa l'autorimessa dall'adiacente magazzino. Il locale è in completo stato di abbandono. Nello stesso sono stati disordinatamente stivati suppellettili e materiali che occorrerà smaltire in maniera adeguata.

La porzione di capannone comprendente l'autorimessa de quo risulta costituita da pilastri portanti, copertura ad arco in travi in laterizio armato con sovrastante lamiera grecata. I muri perimetrali sono presumibilmente in mattoni forati, intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico, di tipo esterno, appare obsoleto e non funzionante. I serramenti sono in ferro con vetrate singole, in parte rotte. Spetta al suddetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sono comuni: corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

COERENZE

Le U.I.U. N. 225 sub 9 e 19, il portico ed il cortile comuni N. 225 sub 23 graffato con il N. 488, il mappale 435 del F. 26.

Spetta al suddetto la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare sono comuni: corridoio e Centrale Termica al piano interrato, ingresso, portico e cortile al piano terreno, vano scale.

. DATI CATASTALI

Foglio 26 Part. 225 Sub 20, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 54 mq; Superficie catastale: 60 mq, Rendita 239,84 euro. Piano T

Non sussiste corrispondenza catastale.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il perito ha rilevato che la sagoma del fabbricato non è correttamente rappresentata nella mappa del Catasto Terreni. Inoltre internamente sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione che hanno modificato i muri divisorii interni, per cui la planimetria catastale non rispecchia l'esatta conformazione delle unità interessate ed occorrerà presentare le relative pratiche di regolarizzazione. I costi stimati ammontano ad euro 650,00 circa per il Catasto Terreni per ciascuno dei beni che compongono il compendio; per il Catasto Fabbricati: euro 650,00 per i beni 1, 2,3; euro 500,00 per ciascuno dei beni N.4 e 5 ed euro 850,00 per ciascuno dei beni N.6 e 7.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Per i dettagli si rimanda alla perizia redatta dall'esperto e consultabile sui siti internet sui quali la vendita viene pubblicata.

Dalla perizia redatta dal Geom. Antonio Bertot si evince che:

-Il fabbricato non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente all' 01.09.1967. Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivarolo Canavese, l'esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso Edilizio n. 530 del 27.01.1962 per costruzione capannoni ad uso garage e officina meccanica e di un edificio ad uso uffici con soprastanti alloggi. Non sono indicate le destinazioni d'uso dei locali;

- Licenza edilizia N. 41 del 27/04/1971 per "nuova costruzione e recinzione".

- Permesso edilizio N. 188 del 06/03/1972 per progetto costruzione –ingresso e terrazzini al 1° e 2° piano alla casa di abitazione. Anche qui non sono precisate le destinazioni d'uso dei locali. Tali opere, salva la demolizione di una gradinata esterna sul lato nord, non risultano riscontrabili in loco e presumibilmente non sono state mai realizzate.

- Concessione edilizia N. 164/1986 del 26.08.1986 per lavori di costruzione di un portico. Trattasi del portico sul lato nord dell'edificio. Rispetto a tale titolo si riscontra una maggior larghezza della campata nord-ovest del porticato e del relativo terrazzo soprastante, oltre ad una diversa conformazione della gradinata esterna di accesso al porticato.

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 35/08 Prot.2406 del 13/02/2008 per opere interne sul fabbricato ad uso abitazione.

L'esperto ha rilevato che gli elaborati grafici allegati a tutti i titoli anzidetti non siano esaustivi e non permettano di definire con precisione ed univocità quanto autorizzato, in special modo nella distinzione tra la parte destinata ad uffici e quella ad abitazione. Risultano iniziati e non terminati corposi interventi di ristrutturazione, in assenza di titoli edilizi, che hanno portato spostamenti dei muri divisorii interni. Si sono riscontrate anche difformità nel posizionamento di alcune aperture esterne, ma non aumenti volumetrici.

In merito alle strutture in cemento armato, tutte poste in essere anteriormente al 1972 ad eccezione del portico e soprastante terrazzo, occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite denuncia tardiva corredata della documentazione necessaria.

Relativamente al fabbricato ad ovest (capannone), per quanto riguarda la sagoma ed il volume, correttamente riportato nel titolo edilizio originario, in loco si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto le divisioni indicate non sono presenti. Risulta una diversità nelle aperture esterne.

I costi per tutte le pratiche in sanatoria sono stimati in complessivi euro 35.000,00, fatti salvi i costi di eventuali opere di consolidamento, se richieste dagli uffici pubblici competenti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

d'istanza ai sensi degli artt. 36,37 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 e s.m.i., presentando le relative pratiche edilizie entro 120 giorni dal trasferimento.

STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione forzata risulta non occupato e quindi gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Gli immobili risultano sforniti di Attestato di Prestazione Energetica. Nè sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

La vendita è soggetta ad IVA ed il regime fiscale effettivo verrà definito nel dettaglio solo con i dati disponibili ed aggiornati a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare di cui sopra è meglio descritto nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'esperto Geom. Antonio Bertot cui si fa espresso rinvio, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it.

CUSTODIA

Per informazioni sulle condizioni degli immobili occorre rivolgersi al Custode giudiziario dei beni pignorati: Avvocato Marita Novaria, con studio in Cuorgne (TO), via Torino n.31- Tel 0124/62.95.88 – E-mail: marita.novaria@gmail.com.
NOTA BENE : La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere effettuata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

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. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo o 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.

- 1) Il **prezzo base** è stabilito in **Euro 158.827,50** (centocinquantottomilaottocentoventisette,50).
- 2) L'**offerta minima**, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in **Euro 119.120,62** (centodiciannovemilacentoventi,62)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila).
- 4) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

- 5) Termine di presentazione dell'offerta: 10 febbraio 2025 ore 12.30
- 6) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 11.02.2025 ore 10.30
- 7) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT 49 S 02008 30450 000106951633**
- 8) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 13.02.2025 ore 13.00 (salvo autoestensione)
- 9) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 14.02.2025 alle ore 13.00.

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.

OFFERTA DI ACQUISTO

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA www.spazioaste.it SpA. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" o sul Portale delle Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: Nella vendita senza incanto non è possibile fare offerte mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale ad un avvocato, con atto notarile, per presentare l'offerta di acquisto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerente potrà in ogni caso eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria).

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:30 del giorno 10 febbraio 2025** (giorno antecedente quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata tempestivamente se la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. E' consigliabile quindi iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Il presentatore, a pena di inammissibilità dell'offerta, non può essere soggetto diverso dall'offerente.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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. 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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 il quale 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. 32/2015). I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso.

Ogni potenziale offerente può richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito nei locali del Tribunale di Ivrea in via Cesare Pavese n.4., prenotando dal sito www.Astegiudiziarie.it, nella scheda del bene, alla voce "prenotazione assistenza per invio offerta telematica".

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- se persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, indirizzo e-mail e recapito telefonico (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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, comma 2, del D.M. n 32 del 26.02.2015);

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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (allegando copia del documento d'identità e codice fiscale) salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, 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 con allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

provvedimento di autorizzazione; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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, con allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

se l'offerente è una società o un Ente occorrerà indicare ragione sociale e/o denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al registro imprese se posseduto, indirizzo e-mail allegando i documenti (ad esempio: certificato del registro delle imprese), allegare anche copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del rappresentante legale, i relativi poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Contenuto dell'offerta.

Oltre ai dati e 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 presso e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma;
- 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 dovrà essere versato il fondo spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario);
- **Offerte plurisoggettive:** se l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 12 co.4 e 5 del DM 32/15, in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In tal caso 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 di identità e del tesserino del codice fiscale.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

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).

Versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 112/2022 TRIBUNALE DI IVREA", al seguente

IBAN: IT 49 S 02008 30450 000106951633;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione RG 112/2022", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine di presentazione delle offerte (entro il giorno precedente l'udienza di apertura delle buste). La copia della contabile del versamento va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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 Euro 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure di riscossione per il recupero coattivo).

In caso di mancata aggiudicazione ed 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente 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.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n.4. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. C.P.C., sono riservate al Giudice dell'esecuzione o al Cancelliere avverranno a cura del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e ora dell'udienza di vendita, come sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; l'effettivo accredito tempestivo della cauzione e procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, fatti salvi i casi in cui il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 572, 588 e ss. c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà, previa abilitazione dei partecipanti a cura del professionista delegato, con gara telematica tra gli offerenti con 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 due giorni: dall' 11 febbraio 2025 e terminerà alle ore 13,00 del 13 febbraio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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, ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. L'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

La deliberazione finale sulle offerte, riportata da apposito verbale, all'esito della gara ovvero all'esito degli eventuali prolungamenti, avrà luogo nel giorno 14 febbraio 2025 (venerdì) alle ore 13.00.

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)

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

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.

Assistenza e informazioni

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

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

ASSEGNAZIONE AI CREDITORI

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589, per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (II) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) in unica soluzione nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese di trasferimento, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o nell'altra somma che gli sarà comunicata dal delegato entro quindici giorni dall'aggiudicazione (secondo un preventivo di

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

massima, salvo conguaglio e restituzione dell'eccesso ovvero integrazione). Il versamento va eseguito sullo stesso IBAN utilizzato per la cauzione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Si precisa che il creditore fondiario ha presentato apposita istanza ex art. 41 T.U.B. e il versamento andrà a suo favore, nelle modalità indicate dalla Circolare del Tribunale di Ivrea 19.10.2021 Prot. Int. 141/2021.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito ovvero la somma depositata è insufficiente, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.

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

Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e alle 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"). In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario ove l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, di subentrare nel contratto di mutuo, in tal caso 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, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario in tal caso dovrà pagare, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà sempre tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Avv. Marita NOVARIA

Via Torino, 31

10082 CUORGNE

Tel./Fax 0124.629588

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà ex art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare nota di precisazione del credito per capitale, accessori e spese.

Ai fini del versamento diretto il creditore procedente fondiario dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B. In difetto, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti: www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- c) sui siti: Rete Aste Real Estate; Casa.it; Idealista.it; Subito.it; www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima.

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati con spese a carico dell'aggiudicatario.

Ivrea, lì 26 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marita Novaria