

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 218/2022

La sottoscritta avv. Chiara Barla, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, notificata in data 14 aprile 2023 , avvisa che procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA
ASINCRONA

del seguente immobile e precisamente:

LOTTO UNICO così costituito

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione, terratetto, ubicato nel Comune di Strambino (TO) – Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, articolato in un corpo principale posto a Nord, elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, collegati da scala interna con ripostigli sui pianerottoli intermedi, oltre a cortile esclusivo, oltre a locale di sgombero posto all'interno di un corpo accessorio, posto a Sud, il tutto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 36, Part. 399, Sub. 6, Categoria A/3.

CONFINI:

In Comune di Strambino (TO), Via Perrone n. 26, unità immobiliare distinta al C.T. al Fg. 36, p.lla 399, con entrostante fabbricato di civile abitazione, articolato in un corpo principale posto a Nord, a tre piani fuori terra, oltre al piano interrato, collegati tra di loro tramite scala interna, oltre ad un corpo accessorio posto a Sud, ad un piano fuori terra, con relativo cortile esclusivo, il tutto è posto fra le coerenze, salvo più esatte: la Via Perrone, altra proprietà distinto con la P.lla 398,

con la traversa Duca, altro fabbricato (non inserito in mappa), con altra fabbricato distinto con la P.lla 778, con altro fabbricato distinto con la P.lla 411 e, con altro fabbricato distinto con la P.lla 403 tutte del Fg. 36.

Il tutto così come pervenne all'esecutato in forza di atto rogito di provenienza Notaio Pierluigi Cignetti in data 07/12/2004 rep. 187564/26673 trascritto presso l'agenzia delle entrate di Torino il 17/12/004 ai n.10048/7385 per l'intera quota di piena proprietà e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati.



L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Stefano Croveri, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

Bene n. 1 Bene immobile sito nel Comune di Strambino, via Perrone n. 26, distinto al NCEU, Fg. 36, P.lla 399, Sub. 6 (ex Sub. 1 e, Sub. 3), Cat. A/3 di classe 1, consistenza 12 vani, Sup. Tot. 384 mq., Rendita Euro 452,42.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

Da verifiche effettuate dal perito con il sopralluogo e, la verifica con la relativa planimetria catastale si può riferire che, al momento attuale non vi è corrispondenza catastale. Dalla Certificazione Notarile e dalla visura di aggiornamento con situazione alla data del 15/01/2023, l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta attualmente essere censita al Catasto Fabbricati del Comune di Strambino (TO), intestata al debitore esecutato: in capo al Sig. "xxxxxx xxxxxx" (nato a xxxx (xx) il xxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), censita all'N.C.E.U. al Foglio 36, Particella 399, Subalterno 6 (ex Sub. 1 e Sub. 3), Via Perrone n. 26, piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 12 vani, Superficie Catastale Totale 384 mq., Rendita Euro 452,42

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra "XXXX XXXXX" (ex coniuge del predetto Sig. FFFFF FFFFF, deceduto in data del XXXXX).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale (relazione estimativa redatta dal Geom. Stefano Croveri) dalla quale risulta, tra l'altro:

- quanto alla REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di perizia, risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strambino (TO), si sono rilevate le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- Denuncia di Inizio Attività, Prot. n. 3838 del 19/06/1996 riguardante una serie di lavori, al fabbricato oggetto di perizia, da cui si è presa copia in stralcio;
- Nulla Osta n. 1057 rilasciato dal Comune di Strambino in data del 31/01/1969, riguardante una serie di lavori eseguiti sul fabbricato oggetto di perizia, da cui si è

presa copia ;

- Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 684 (pratica 842, Protocollo 3506) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 16/06/1982, riguardante i lavori per ricavare un bagno, da cui si è presa copia ;

- Concessione n. 1034 (pratica edilizia n. 1269) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 07/01/1985, riguardante i lavori per la sistemazione di fabbricato, da cui si è presa copia ;

- Concessione n. 1490 (pratica edilizia n. 1841) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 10/11/1987, riguardante i lavori per rifacimento pavimentazione cortile, da cui si è presa copia ;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1/A (pratica di condono 311/1/A) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26, da cui si è presa copia ;

- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/1/A rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 779-399, da cui si è presa copia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/2/A (pratica di condono 311/2/A) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive e specificate nella richiesta di condono edilizio prot. n. 3027 pratica 311/2/A, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26;

- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/2/A rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 399 ;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/2/B (pratica di condono 311/1/B) rilasciata dal Comune di Strambino in data del 23/08/1994, riguardante i lavori per le opere abusive e specificate nella richiesta di condono edilizio prot. n. 3027 pratica 311/1/B, relative al fabbricato sito in Via Perrone n. 26;

- Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 311/1/B rilasciata dal Comune di Strambino in data del 22/09/1994, riguardante al fabbricato identificato in Catasto al Fg. 36 mapp. 399;

Dal sopralluogo effettuato e, dal confronto con quanto rappresentato nell'ultimo condono e, con quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale agli atti, si evincono le seguenti difformità e, precisamente:

- A piano primo sono stati realizzati due tramezzi in cartongesso nella camera a dx;
- A piano primo, nella camera centrale, è stato realizzato un tramezzo in mattoni;
- Nel corpo accessorio posto a Sud, nel locale di sgombero, è stata chiusa una porta e, inoltre, è stata chiusa un pezzo di parete che, da verso il cortile esclusivo;
- Si sono riscontrate alcune difformità di rappresentazione ovviamente, anche nella relativa planimetria catastale e, di conseguenza, dovrà essere aggiornata.

Dal confronto con il tecnico comunale, sarà possibile presentare una pratica di CILA in Sanatoria e, per la successiva variazione catastale, sono stati stimati i seguenti conteggi: (€ 1.000,00 sanzione, da aggiungere € 55,00 diritti comunali, € 450,00 per variazione catastale compresi i diritti, € 1.500,00 per il costo del tecnico per la redazione della pratica) per un totale pari ad € 3.005,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ✓ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ✓ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- quanto alla **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sito nel Comune di Strambino (TO), in Via Perrone n. 26, risulta ricadere in zona "RA" centro storico, normato dall'Art. 7.1 delle N.T.A. ed, inoltre, l'immobile è inserito nell'area di interesse ambientale ai sensi dell'art. 24 punto 1.1 della L.R. 56/77 (centro storico), normato dall'Art. 15.,1 delle N.T.A.

ART.7.1 AREE RA - AREE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI

CONSOLIDATI

Generalità Il PRG riconosce e disciplina l'attività edilizia degli insediamenti consolidati RA in tre distinti ambiti:

- Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1, della L.R. 56/77
- Capoluogo – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77
- Frazioni di Cerone, Realizio, Crotte e Carrone – zone non comprese negli ambiti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77;

Un'attenta analisi e schedatura dei tre contesti suddetti ha permesso di individuare i differenti caratteri del tessuto consolidato, e di ricondurre gli interventi previsti a tipologie più o meno cautelative e coerenti con gli obiettivi di tutela dell'interesse storico e documentario. Il tutto è rappresentato sulle tavole 4a e 4b e disciplinato dalle norme che seguono per ogni ambito.

Ai fini del presente articolo sono da intendersi:

- per fabbricato principale, il corpo di fabbrica prevalentemente destinato alla residenza o alle altre funzioni ammesse dal Piano.
- per pertinenze rurali, i corpi di fabbrica di norma disposti a fronte di un edificio principale con caratteristiche residenziali, e tradizionalmente adibiti a ricovero dei mezzi agricoli o stalla al piano terreno e fienile a nudo tetto al piano primo.

In tutte le aree RA nel rispetto delle condizioni di seguito normate, gli ampliamenti concessi possono concorrere alla formazione di interventi di sopraelevazione volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98. La sopraelevazione dovrà interessare la copertura esistente per l'intera larghezza di manica e per l'intera superficie dell'ultimo orizzontamento avente le caratteristiche di cui alla citata legge.

Tale sopraelevazione non è tenuta al rispetto della distanza dalla via pubblica (Ds), mentre sono da rispettarsi le altre distanze così come normate dall'Art. 4.2. In tutte le aree RA è sempre ammessa la destinazione d'uso r1, inoltre negli edifici attestati

su pubblica via, sono ammesse limitatamente al primo e secondo piano fuori terra le destinazioni d'uso p1, c1, c3, nonché i servizi e le attività d'interesse pubblico se svolte dai privati ai sensi della legislazione vigente, subordinate a convenzionamento con la pubblica amministrazione ove previsto.

In tutte le aree RA è sempre ammessa, con il ricorso alla ristrutturazione REa, la trasformazione delle coperture piane dei fabbricati ad un solo livello f.t. (autorimesse, bassi fabbricati, locali tecnici) in coperture ad una o due falde, posizionando il piano di imposta a raso sull'estradosso della soletta piana. Capoluogo – ambiti individuati dal Piano ai sensi dell'art. 24 punto 1, della L.R. 56/77. Nei fabbricati principali, sono consentiti ai fini del miglioramento igienico-ambientale, dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari, oltre agli interventi di tipo MO, MS, RR ed RS anche interventi di ristrutturazione REa, a condizione che gli stessi si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie.

Relativamente agli edifici ad uso prioritariamente residenziale sono consentiti in conformità alla L.R. 21/98 interventi volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Sono inoltre consentiti mediante interventi a carattere conservativo e ristrutturazione di tipo REa i recuperi delle pertinenze rurali al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza ed alle altre destinazioni ammesse; delle stesse è inoltre consentito il recupero a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione, senza operare verifica della SUL, a condizione che il fabbricato risulti già chiuso su tre lati con pareti in muratura almeno al piano terreno.

Nella tavola 4b scala 1:1000 sono individuati i fabbricati dove è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (REb) che dovrà sempre attuarsi nel rispetto della sagoma esistente. Solo qualora sull'area in proprietà non siano presenti fabbricati e/o pertinenze da recuperare ai fini abitativi ai sensi della

normativa precedente, è ammessa la sopraelevazione in sagoma della copertura per una misura massima di cm 100 al solo scopo di ottenere le altezze minime della LR 21/98. Per le sole parti accessorie è altresì ammessa, sempre con il ricorso alla ristrutturazione REb, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo della copertura per una misura massima di cm 100, solo se finalizzata alla ricomposizione a due falde con adeguata pendenza, mantenendo tuttavia invariato il volume complessivo in essere.

Laddove previsto dal PRG mediante il ricorso a Piano di Recupero è possibile promuovere interventi di ristrutturazione edilizia REb anche con ampliamento (A), e talvolta di ristrutturazione urbanistica (RU) nei limiti delle specifiche fornite per ogni Piano di Recupero nell'apposita Scheda predisposta in calce al tabulato T1. La Scheda, oltre a fornire i parametri da rispettare (volumetria, rapporto di copertura, numero di piani fuori terra massimo, altezza della costruzione), definisce gli obiettivi per ogni PdR. Ogni intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui agli ART.11.7 e ART. 15 - e a condizione che sia mantenuto un impianto planimetrico a cortina, ove prescritto dagli elaborati di PRG scala 1:1000. Sono inoltre da assoggettare a restauro conservativo gli "Elementi puntuali di valore storicoarchitettonico" individuati nella tavola 4b – Interventi edilizi ammessi.

ART. 15 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 il PRG individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

1. gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
2. la piana agricola d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di inedificabilità;
3. l'area collinare d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo di in edificabilità.

4. Ai sensi dell'Art. 33 del PPR, in recepimento dell'Art. 142 c.1 lett h) del Codice 42/2004, sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree gravate da usi civici, individuate in tavola 5.

ART.15.1 INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO

Su tutti gli edifici, le cortine edilizie ed i singoli manufatti, d'interesse storico, artistico, nonché gli ambiti di valore ambientale indicati nella planimetria del Piano in scala 1:1000 sono ammessi esclusivamente interventi di carattere conservativo. A tal fine i progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala adeguata per gli elementi di maggior pregio ed un adeguato corredo fotografico dell'edificio in oggetto e del relativo contesto ambientale), nonché informazioni dettagliate sulle modalità d'intervento.

Più in generale, gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al punto 1 (insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti) dovranno tener conto dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, essere eseguiti evitando distorsioni, derivanti dall'utilizzo di materiali impropri, e dovranno conformarsi nell'applicazione delle soluzioni e delle cautele a seguito riportate:

- _ i loggiati e i porticati potranno essere chiusi ma esclusivamente con serramenti vetrati ad ampia campitura posti in corrispondenza del filo interno della struttura portante di facciata di cui deve essere garantita la totale visibilità;
- _ le balconate continue, dovranno essere attentamente salvaguardate, mantenendone i caratteri tipologici e formali originali;
- _ i balconi, che si connotino nel loro complesso quali elementi significativi, dovranno essere salvaguardati e ripristinati nelle loro originarie condizioni; nel caso di interventi su balconi preesistenti che, per materiale, disegno o altro, non siano coerenti con il contesto, questi dovranno essere rimossi ed eseguiti in conformità alle prescrizioni del piano del colore;
- _ sugli edifici e sui muri prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, ove non

siano escluse o limitate dall'applicazione delle norme del Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285 ("codice della strada") e dal relativo regolamento, sono ammesse a partire da mt 4,50 di altezza dal piano carrabile sporgenze fino ad un massimo di mt 1,00 e comunque non potrà essere superata la proporzione di 1/6 tra la larghezza della sporgenza e la larghezza della via pubblica sulla quale l'oggetto si affaccia; qualora la proiezione del manufatto sporgente sia contenuta nella sagoma del sottostante marciapiede, o ricada su sedi stradali aventi sezione trasversale maggiore di mt 6,50, l'oggetto potrà essere realizzato a partire da un'altezza di mt 3,00 dal piano viabile.

_ le facciate degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno armonizzarsi, per la dimensione, la proporzione e la modulazione dei vari elementi, ed in particolare delle aperture, agli edifici circostanti definiti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ed essere espressione di un ordinato equilibrio compositivo;

_ l'attuazione di interventi al piano terra in preesistenze edilizie prospicienti spazi pubblici, finalizzati alla realizzazione di nuove aperture di larghezza maggiore a mt 1,10, sarà ammessa esclusivamente se uniformata a modelli riscontrabili in edifici che presentano i caratteri architettonici tipici della tradizione locale;

_ ai piani superiori le nuove aperture di porte e finestre, salvo comprovate necessità di natura igienica, di insufficienza dei requisiti di sicurezza dei vani esistenti o motivate richieste supportate da una ricerca progettuale volta alla valorizzazione della preesistenza, non dovranno avere una larghezza superiore a quella sopra indicata, e gli infissi dovranno rientrare rispetto il piano della facciata di almeno cmt 15;

_ per quanto riguarda la definizione di particolari costruttivi e di rivestimenti, dovranno essere adottate tecniche e ricercate soluzioni che si richiamino a caratteri costruttivi locali; dovranno pertanto essere impiegati nelle parti a vista laterizi paramano di fattura artigianale o intonaci a calce con esclusione di rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, lapidei o in altri materiali comunque estranei alla

cultura costruttiva locale, salva restando l'ammissibilità della realizzazione di zoccolature fino a mt 0,70, copertine soglie e davanzali con lastre di pietra lavorata a spacco o la realizzazione di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizione;

_ nella scelta dei colori dovrà essere fatto riferimento al Piano del Colore del centro storico le cui specifiche hanno valore prescrittivo;

_ le coperture dovranno essere sempre a falde con pendenza compresa tra il 35% ed il 45%, manto superiore in tegole a canale (coppi) di laterizio alla piemontese o similari, sporti realizzati con orditura di travi ed arcarecci in vista oppure, qualora l'intervento ricada su edifici con cornicioni in muratura o ad essi

adiacenti, gli stessi dovranno rifarsi a modelli ed a sagome di manufatti preesistenti con riferimento all'epoca costruttiva ed al carattere dell'edificio; dovranno inoltre essere impiegati canali di gronda e pluviali di lamiera di rame a sagoma tondeggianti aggettanti rispetto il cornicione; l'unica eccezione per il manto superiore è costituita dal permesso alla posa di pannelli solari e/o fotovoltaici sul tetto, solo a condizione che sia rispettata l'inclinazione della falda e occultando obbligatoriamente in altre zone (sottotetto, cantina) i componenti non necessari quali accumulatori, pompe, valvole, inverter, ecc.

Particolare cautela dovrà anche essere riservata alla scelta della falda su cui installare i pannelli che, fatte salve le esigenze tecniche di orientamento, dovrà privilegiare il minore impatto visivo dallo spazio pubblico.

_ sulle suddette falde sono ammesse aperture d'ispezione mediante la formazione di abbaini nella misura di uno per ogni singola unità immobiliare distanziati fra loro di almeno mt 8,00 con caratteristiche formali e costruttive identiche qualora gli stessi siano ricadenti sulla medesima falda. In specifico gli abbaini dovranno rifarsi a modelli riconducibili per forma costruttiva a manufatti tipici locali e non superare le dimensioni frontali esterne di mt 2,00 di larghezza per mt 2,20 di altezza

misurata dalla falda del tetto fino all'imposta della falda dell'abbaino. In luogo dell'abbaino è consentita la realizzazione di un'apertura sul piano della falda della dimensione massima di mq 0,60 per ogni unità immobiliare;

_ le scale esterne poste in addizione ai fronti degli edifici saranno ammesse esclusivamente per consentire il collegamento fra il piano terreno ed il primo piano; sono comunque escluse strutture che non siano riconducibili a modelli tipologici presenti nelle preesistenze locali di riconosciuto valore documentale;

_ i serramenti saranno di norma di legno, con scuri ad ante a battente tipo "persiana"; l'impiego di forme particolari, materiali e colori diversi potrà essere consentito in forza di richieste supportate da un'adeguata ricerca progettuale volta alla valorizzazione sia delle preesistenze oggetto d'intervento che del contesto architettonico ed ambientale circostante; é escluso l'impiego della tipologia costruttiva "monoblocco";

_ i parapetti e le griglie se in metallo dovranno essere costituite da bacchette rettilinee in ferro verniciato ed anche qualora si preveda l'impiego di parapetti di legno si dovrà fare richiamo a manufatti preesistenti o in assenza di quest'ultimi a modelli presenti nella cultura architettonica locale evitando alterazioni derivanti da un utilizzo improprio dei materiali;

_ i muri di recinzione se prospettanti la pubblica via o passaggi privati d'uso pubblico salvo limitazioni per esigenze di sicurezza in ordine alla viabilità, potranno avere un'altezza misurata dal piano stradale non superiore a mt 2,00 nella quale sono comprese le eventuali inferriate; la delimitazione di proprietà all'interno di corti chiuse potrà essere realizzata mediante siepe o rete metallica, la realizzazione di recinzioni in muratura è consentita per altezza massima di mt 0,75;

_ le apparecchiature per l'illuminazione e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, saranno realizzati secondo tipi e soluzioni adeguate al contesto ambientale, sulla base di studi unitariamente predisposti o assunti dagli Organi Tecnici comunali; le pavimentazioni dei percorsi e degli spazi pubblici e

degli spazi privati adiacenti ad uso prevalentemente pedonale, sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1000, saranno realizzate in elementi di porfido, diorite od altro materiale lapideo richiamante le tipologie preesistenti.

_ i muri di sostegno dovranno essere rivestiti in laterizio artigianale lavorato a vista o intonacati con malta di calce, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo ed in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ecc...)

_ gli spazi a verde dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure, nei casi di precedente abbandono, esser fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto colturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.

Le cautele sopra richiamate devono essere rispettate anche in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme ricadente nelle aree RA, esterne agli ambiti di cui al punto 1. Nell'ambito di cui al precedente punto 1, rappresentato nella Tavola in scala 1:1000, oltre a quanto previsto all'ART.7.1, l'Amministrazione Comunale può esigere che, nell'interesse pubblico, l'attuazione degli interventi sia soggetta alla formazione di strumenti esecutivi.

In ordine all'applicazione delle presenti Norme, per la delimitazione degli ambiti da sottoporre a strumento esecutivo, qualora non già definita nelle Tavole in scala 1:2000, dovranno essere attentamente tenute presenti le indicazioni recate dalla Tavola in scala 1:1000, sia per quanto riguarda le visuali complessive, che le direttrici visive e le altre diverse valutazioni d'interesse particolare in esse evidenziate quali la tessitura, l'assetto e l'aggregazione degli edifici e degli spazi annessi.

Nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme che dalle disposizioni legislative relative ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli

immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo un condominio, non vi sono oneri condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù, nè censo, nè livello e, usi civici.

SI RENDE NOTO CHE:

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Stefano Croveri nella relazione datata 13/03/2023, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore –per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Per quanto attiene agli oneri condominiali si rinvia elaborato peritale redatto dal geom. Croveri nella relazione datata 13/03/2023.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

LA VENDITA SENZA INCANTO

Avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **il prezzo base** della vendita è fissato nella somma di € **€ 27.520,00**,
- 2) **l'offerta minima**, pari al 75 % del prezzo base d'asta, non può essere inferiore alla somma di **€ 20.640,00 nel caso di più offerte**, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con **rilanci minimi** pari ad € 2.000,00;
- 3) **cauzione: 10% del prezzo offerto;**
- 4) **termine ultimo per il deposito delle offerte telematiche: 17**

febbraio 2025, alle ore 13.00;

5) **udienza di valutazione delle offerte e di eventuale apertura della gara tra gli offerenti: 18 febbraio 2025 alle ore 10.30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.


In caso di presentazione di offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse; in caso di mancanza totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

6) **l'eventuale gara tra gli offerenti avrà termine il 20 febbraio 2025 alle ore 13.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE).

7) La determinazione finale sulle offerte verrà effettuata il giorno **21 febbraio 2025 alle ore 10.30.**

8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie in linea S.p.a.**



Requisiti di partecipazione e modalità di presentazione delle offerte:

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita telematica.

A tal fine dovrà formulare l'offerta tramite il modulo web "Offerta Telematica"

fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita **www.astetelematche.it**.

Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

Ai fini della sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, la stessa, **in via alternativa**, può essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa **a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**
- b) trasmessa direttamente **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.**

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

Le offerte d'acquisto ed i relativi documenti allegati (di seguito meglio descritti) dovranno essere depositate, con le modalità sotto specificate, **entro le ore 13.00 del giorno 17 febbraio 2025**, 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare r.g.e. n. 218/2022, da effettuarsi al seguente codice **IBAN: IT93Q 0200801118000106743465**, **indicando come causale "VERSAMENTO CAUZIONE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 218/22 Tribunale di Ivrea"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia presente sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità delle offerte.

Qualora il sottoscritto professionista delegato, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non dovesse riscontrare la presenza delle somme a titolo di cauzione secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente esclusivamente con disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si specifica che a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo

ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed alla Delegata.

L'offerta di acquisto deve contenere:

A) - Se effettuata da persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente, la dichiarazione dell'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "prima casa".

Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleggi all'offerta unitamente alla copia della propria carta d'identità.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere allegata all'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

- **Se effettuata da persona giuridica:** ragione sociale e/o

denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

- **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata in copia anche per immagine.

- **Offerta ex art. 57, comma III, c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

B) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

D) il numero o altro dato identificativo del lotto;

E) la descrizione del bene per il quale è proposta, l'indicazione del referente della procedura (avv. Chiara Barla), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile);

F) l'importo versato a titolo di cauzione;

G) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

H) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera G;

I) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

mediante cui l'offerta è trasmessa o l'indirizzo di posta elettronica certificata (quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale);

J) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

K) ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;

L) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta di acquisto è necessario allegare:

a) la documentazione attestante il versamento della cauzione - effettuato tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla **“PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 218/2022 Tribunale di Ivrea”** le cui coordinate IBAN sono **IT 93 Q 0200801118000106743465** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul libretto bancario intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione”. La copia della contabile del **versamento eseguito** deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul libretto bancario è causa di nullità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui**

estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto;

- b) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di identità) in corso di validità e del tesserino del codice fiscale; 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui si voglia escludere il bene oggetto di eventuale aggiudicazione dalla comunione legale è necessario allegare espressa dichiarazione resa dal coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c. dal medesimo sottoscritta, nonché copia della carta d'identità di quest'ultimo;
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, 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;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- f) la ricevuta di pagamento del bollo. L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di

pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero;

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dell'esperto.

*** **

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni a far data dal deposito con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

*** **

Per informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche è possibile rivolgersi presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte, la disposizione dell'eventuale gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato, Avv. Chiara Barla, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora fissata per l'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.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, infatti, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Si evidenzia che:

- qualora non siano presentate offerte e risulti depositata istanza di assegnazione nel termine previsto dall'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla suddetta istanza e assegnerà il bene staggito al creditore istante;
- qualora sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo inferiore al prezzo base d'asta e risulti depositata istanza di assegnazione nel termine previsto dall'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla suddetta istanza e assegnerà il bene staggito al creditore istante;
- qualora sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% (offerta minima) e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo che ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto;
- qualora sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta e il delegato provvederà all'aggiudicazione. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;**
- qualora siano presentate più offerte a prezzi differenti, si procederà alla gara

sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e gli offerenti ammessi alla gara non effettuino alcun rilancio, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta migliore.

Si evidenzia che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, della priorità temporale nel deposito dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 18 febbraio 2025 al termine della valutazione delle offerte e terminerà il giorno 20 febbraio 2025 alle ore 13.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro 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. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, o all'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

Il giorno 21 febbraio 2025, alle ore 10,30, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato dall'offerente), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Chiara BARLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 218/2022 Tribunale di Ivrea", presso lo studio del delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-7935609.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Chiara Barla ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 218/2022 Tribunale di Ivrea". Il relativo conteggio verrà comunicato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo all'udienza di aggiudicazione.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione.

In caso di MUTUO FONDIARIO

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs 1/09/1993 n. 385:

- l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del delegato, solo previo appuntamento telefonico al n. 011-7935609, ovvero tramite pec all'indirizzo

chiarabarla@pec.ordineavvocatorino.it, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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 dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui sopra:

- l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni ovvero comunque non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese;

- l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione nel caso di vendita senza incanto, ovvero nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Chiara BARLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 218/2022 Tribunale di Ivrea**" presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-7935609.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, versare l'importo presumibile delle spese (oneri fiscali e tributari) e dei compensi necessari per il trasferimento nella misura indicata dal delegato stesso.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato, mediante bonifico sul

conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “Avv. Chiara BARLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 218/2022 Tribunale di Ivrea” l’importo delle spese, dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e l’IVA se dovuta, sulla base del conteggio ritirato presso lo studio del delegato decorsi quindici giorni dall’aggiudicazione.

In ogni caso, qualora il saldo prezzo non venga versato o il versamento sia insufficiente o tardivo, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall’aggiudicazione e al medesimo verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all’art. 587 c.p.c.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL’ACQUISTO

Chiunque partecipi all’asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull’immobile per poter effettuare il pagamento del prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell’immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche.

L’elenco delle banche che aderiscono all’iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, è consultabile sul sito www.abi.it

CUSTODIA

L’ immobile è affidato in custodia all’Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), Torino, strada Settimo n. 399/15 – Zona Centro Commerciale Panorama, (tel. 011/482822, fax 011/4730562, e-mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it)

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull’immobile in vendita e concordare i tempi dell’eventuale visita.

N.B.: La richiesta di visita dell’immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda di

ciascun bene in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Liberazione dell'immobile: si richiama l'art. 560 c.p.c. a mente del quale è facoltà dell'aggiudicatario richiedere al custode la liberazione dell'immobile occupato dall'esecutato e dai di lui famigliari a spese della procedura, la richiesta dovrà pervenire al custode al momento della presentazione dell'offerta o, al più tardi, entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dei soggetti esecutati e di eventuali soggetti terzi, verrà effettuata, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, come segue:

- a) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia in atti e alla relativa documentazione;
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.ivrea.it;
- c) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net , www.portaleaste.com.;
- d) affissione di un avviso in Comune;
- e) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet casa.it, idealista.it e subito.it

Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza del **18 febbraio 2025 alle ore 10.30**, al fine di esaminare le offerte pervenute, e, qualora la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo, per adottare i provvedimenti consequenziali di legge al fine della prosecuzione delle operazioni delegate.

Torino, 28 novembre 2024

Il Professionista delegato

(Avv. Chiara Barla)