

Studio legale
Avv. Cecilia Ruggeri
C.so Francia, 9 – 10138 – TORINO
Tel. 011/43.30.187 – 43.31.746
Fax. 011/070.82.29

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Cecilia Ruggeri**, professionista delegato per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **RGE n. 96/2023**, come da ordinanza del **G.E.**, **Dott. Augusto Salustri**, in data 07/06/2024 e successiva ritrasmissione del fascicolo per la prosecuzione delle operazioni di vendita in data 25/10/2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO 1: Piena proprietà nel Comune di Corio (TO) - Via Claudio Chiesa nc. 7/A (BENE N. 1 DI PERIZIA – APPARTAMENTO).

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale così sviluppantesi:

- piano interrato: cantina;
- piano terreno: ingresso comune con scale di accesso al piano cantinato ed al piano primo (ad uso comune con il negozio al piano terreno - di cui al successivo BENE n. 2 – LOTTO 2);
- piano primo: soggiorno, cucina priva di finestre, bagno finestrato, scala di accesso dal piano inferiore ed al piano superiore;
- piano secondo: due camere non disimpegnate con accesso dal terrazzo, terrazzo, scala di accesso dal piano inferiore con arrivo sul terrazzo (si espone che il "bagno" e' distaccato dal resto dell'appartamento dalla scala ivi presente).

E' altresì presente il livello sottotetto ispezionabile di modestissima altezza, accessibile attraverso botola dalla camera sottostante (sottotetto non visionato dall'Esperto per motivi di sicurezza).

Il bene e' allocato nel concentrico del paese e la via Claudio Chiesa, di ridotta larghezza, e' isola pedonale. A circa 50 ml. Dal locale staggito si trovano i parcheggi pubblici sulla piazza della Chiesa.

La rimanente porzione di fabbricato al piano terreno costituisce il BENE 2 (LOTTO 2) di cui all'elaborato peritale.

Riferisce il debitore esecutato che l'ingresso al piano terreno su via Claudio Chiesa nc. 7/A, viene utilizzato in comune con il BENE 2 – LOTTO 2 (negoziato). Espone inoltre il debitore che il presente appartamento era impiegato dalla propria madre come abitazione ed il negozio veniva impiegato dal medesimo per la propria attivita' di macellaio, per cui con impiego comune degli spazi e posizione dei contatori delle utenze (es: contatore ENEL dell'appartamento allocato nel retro del negozio).

Superficie convenzionale complessiva 121,66 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Corio - Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 310, Sub. 1, Cat. A4, Cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 123 mq e totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 111,55, Via Claudio Chiesa n. 8 piano T-1.

Situazione catastale: Gli ultimi titolari catastali non corrispondono al titolare reale (si veda pag. 13 di perizia).

L'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de qua, presentata il 09/11/1987, prot.llo 1738. Con stesso accertamento veniva compiuta la ricerca dell'Elaborato Planimetrico che dava esito negativo. In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto alla succitata planimetria catastale, si evidenziano le discordanze planimetriche elencate alla pag. 13 di perizia, cui si rinvia.

L'indirizzo riportato in visura risulta essere "via Claudio Chiesa n. 8"; ad oggi l'indirizzo e' "via Claudio Chiesa n. 7A". La descrizione dei piani riporta "piano T-1" in luogo dell'indicazione corretta "piano S1-T-1-2" (si v. pag. 13 di perizia).

E' parere dell'Esperto che si effettuare la redazione di Elaborato planimetrico per l'indicazione del Bene comune non censibile costituito dall'ingresso al piano terreno (porzione comune con il BENE 2 – LOTTO 2) con un esborso indicativo di €. 600 che rimarra' a carico del presente BENE/LOTTO e del BENE 2 – LOTTO 2.

Si v. pag. 13 di perizia , cui si rinvia.

COERENZE: L'unita' è posta alle seguenti coerenze: Nord-Est F. 39 N. 311; Sud-Est F. 39 N. 311; Sud via Chiesa (vicolo); Sud-Ovest F. 39 N. 309; Ovest via Chiesa.

PRECISAZIONI: Il debitore esecutato, in riferimento agli impianti di fornitura servizi della presente u.i.u., riferisce quanto segue:

- il contatore ENEL e' posizionato nel retro del negozio (ex macelleria) di cui al BENE 2 (LOTTO 2);
- il contatore dell'acqua e' allocato nella cantina al piano interrato (locale di pertinenza della presente u.i.u.);
- nella stessa cantina trovasi il motore, con relativo impianto, della cella frigorifera presente nel negozio al piano superiore (ex macelleria).

Detto compressore, unitamente all'impianto, dovra' essere rimosso ed il contatore ENEL a servizio del presente bene dovra' essere ricollocato rispetto l'attuale posizione.

PARTI COMUNI: L'ingresso all'edificio da Via Claudio Chiesa nc. 7/A e' ad uso comune tra l'appartamento (BENE 1 – LOTTO 1) ed il negozio (BENE 2 – LOTTO 2), per lo spazio al piano terreno compreso tra il portoncino d'ingresso e la porta di accesso al piano interrato (cantina del BENE 1 – LOTTO 1), si' come indicato dal debitore esecutato (detto spazio e' riportato anche in entrambe le rispettive planimetrie catastali). Ai fini catastali l'Esperto riferisce che detto ambiente comune non e' identificato nelle planimetrie quale bene comune non censibile alle stesse unita' sopraindicate.

PATTI: Nel contratto di locazione del presente BENE 1 (LOTTO 1) si evince quanto segue: "Le parti precisano che il bagno non e' in uso esclusivo all'alloggio locato, ma e' utilizzato anche dal locale del piano terreno" (credibilmente si intenda il negozio di cui al successivo BENE 2 – lotto 2).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato risulta edificato in epoca remota e comunque anteriore al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti delli 18/07/2023 depositato dall'Esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato le seguenti pratiche edilizie:

- a) Autorizzazione sindacale in sanatoria delli 10/06/1997 a seguito di domanda di condono n. 349 (ai sensi della Legge 47/1985), progressivo 0357948311 - busta 417/616 - interventi eseguiti per realizzazione "bagno" al piano primo tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977 ;
- b) Denuncia di inizio attivita' ai sensi L. 662/96, art. 2, lett a), co. 60, prot.llo 3849/1997 (pratica edilizia 28/97) per manutenzione straordinaria a facciata di edificio (sistemazione intonaco e ridipintura facciata - la doc. fotografica rappresenta la facciata sulla via Claudio Chiesa gia' nc. 8; perlinatura ad assoni lignei nella fascia di copertura esterna il muro perimetrale); la pratica edilizia inviata risulta priva del certificato di collaudo previsto dalla normativa.

c) Autorizzazione edilizia n. 16 del 21/09/2000 per tinteggiatura facciata via Claudio Chiesa 8 (oggi via Claudio Chiesa 3).

Non si sono rilevate tavole progettuali per l'u.i.u. de qua.

Quanto esistente in loco corrisponde, generalmente, all'unica rappresentazione grafica rinvenuta dal perito estimatore consistente nella planimetria catastale presentata il 09/11/1987, prot. n. 1737.

Per dette incongruenze l'Ufficio Tecnico espone verbalmente che trattandosi di modeste discrepanze (con particolare riguardo al corridoio della cantina esistente sin dalla remota costruzione dell'edificio – come rilevabile dalle caratteristiche - ed all'interno della sagoma senza aumento di volume nell'interrato) potrà essere presentata pratica edilizia da concordarsi con lo stesso gabinetto per esatta rappresentazione grafica. Si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificato cautelativamente in €. 1.000 per la suddetta pratica edilizia.

Nella domanda di condono n. 349 ai sensi della Legge 47/1985 per realizzazione di servizio igienico su esistente balcone al piano primo e realizzazione di superiore terrazzo al piano secondo, il "bagno" viene indicato nel conteggio della volumetria con un'altezza di ml. 3,00 all'estradosso del solaio superiore. Da ciò si deduce che, ordinariamente, l'altezza interna possa essere valutata in ca. ml. 2,80 stante lo spessore del solaio rappresentato nella relativa documentazione fotografica. Sul posto l'Esperto ha rilevato un'altezza interna di ml. 2,25.

In merito all'altezza interna, l'UT riferisce che la stessa dovrà essere aumentata da ml. 2,25 a ml. 2,40 ai sensi del D.M. Sanita' 5 luglio 1975 (verosimilmente con innalzamento del solaio superiore); se detto intervento risultasse non fattibile, indicherebbe la realizzazione di servizio igienico all'interno dell'alloggio con rimodulazione degli spazi, previo deposito di idoneo incartamento edilizio (l'Esperto riferisce che per tale soluzione prospettata, ad oggi e sino alla scadenza del contratto, dovrà essere tenuto conto dell'uso comune del servizio igienico con il negozio di cui al successivo BENE 2 – LOTTO 2).

Si vedano le pagg. 20 e 21 di perizia cui si rinvia.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36,37 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il compendio ricade in "Centro storico (CS)", art. 26 delle N.T.A.. Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Corio (TO).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO: *Contratto di locazione di cui **infra**.*

STATO DI OCCUPAZIONE: **Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** stipulato in data 16/01/2023 ai sensi della l. 431/98 rinnovabile automaticamente per ulteriori anni quattro, registrato all'a.e. DPTO2 UT Cuorgne' il 08/02/2023, Id. Telem. TSZ23TOOO266000GG. Canone di locazione mensile € 200,00. Dal contratto si evince quanto segue: "Le parti precisano che il bagno non e' in uso esclusivo all'alloggio locato, ma e' utilizzato anche dal locale del piano terreno" (credibilmente si intenda il negozio di cui al successivo BENE 2).

Lotto 2: Piena proprietà nel Comune di Corio (TO) - Via Claudio Chiesa nc. 3, già via Claudio Chiesa n. 8 (BENE N. 2 DI PERIZIA – NEGOZIO).

Trattasi di negozio così costituito: piano terreno locale "negozio" con doppia vetrina, retronegozio e altro vano già destinato a cella frigorifera (oltre a ingresso comune al piano terreno dalla via Chiesa 7/A con l'appartamento di cui al BENE n. 1 – LOTTO 1).

La rimanente porzione di fabbricato costituisce il BENE 1/LOTTO 1 di cui all'elaborato peritale. Riferisce il debitore esecutato che l'ingresso al piano terreno (posto sul retro del negozio (accesso/recesso su via Claudio Chiesa nc. 7/A), viene utilizzato in comune con il BENE 1 – LOTTO 1 (appartamento). Il bene e' allocato nel concentrico del paese e la via Claudio Chiesa, di ridotta larghezza, e' isola pedonale. A circa 50 ml. dal locale staggito si trovano i parcheggi pubblici sulla piazza della Chiesa.

Espone il debitore che il presente negozio era impiegato dal medesimo per la propria attività di macellaio e l'alloggio di cui al BENE 1- LOTTO 1 era abitato dalla propria madre, per cui con impiego comune degli spazi e degli impianti (es.: ancora ad oggi esistente unico contatore dell'acqua; il contatore ENEL e' posto nel retro del negozio).

Superficie convenzionale complessiva 40,50 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Corio - Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 310, Sub. 2, Cat. C/1, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 568,31, Via Claudio Chiesa n. 8 piano T.

Situazione catastale: Gli ultimi titolari catastali non corrispondono al titolare reale (si vedano le pagg. 23 e 24 di perizia).

L'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unita' de quo, presentata il 09/11/1987, prot.llo 1737.

In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto alla succitata planimetria catastale, si evidenziano le discordanze planimetriche elencate alle pagg. 24 e 25 di perizia, cui si rinvia.

L'indirizzo riportato in visura risulta essere "via Claudio Chiesa n. 8"; ad oggi l'indirizzo e' "via Claudio Chiesa n. 3".

E' parere dell'Esperto che si effettuare la redazione di Elaborato planimetrico per l'indicazione del Bene comune non censibile costituito dall'ingresso al piano terreno (porzione comune con il BENE 1 – LOTTO 1) con un esborso indicativo di €. 600 che rimarra' a carico del presente BENE/LOTTO e del BENE 1 – LOTTO 1.

Si v. pagg. 24 e 25 di perizia , cui si rinvia.

COERENZE: l'unita' e' posta alle seguenti coerenze: Nord-Est f. 39 N. 311; Sud-Est F. 39 N. 311; Sud f. 39 n. 310 sub. 1 (BENE 1) e F. 39 N. 309; Ovest via Chiesa.

PRECISAZIONI: Il debitore esecutato, in riferimento agli impianti di fornitura servizi della presente u.i.u., riferisce quanto segue:

- nel retro del negozio sono allocati due contatori ENEL di cui uno del negozio stesso e del deposito (ex mattatoio) di cui al BENE 3 (LOTTO 3), stante la connessione dell'attivita' svolta originariamente nei locali e l'altro dell'appartamento al piano superiore di cui al BENE 1 (LOTTO 1);

- il contatore dell'acqua e' allocato nel locale motori di cui al BENE 3 (LOTTO 3) per la stessa motivazione di cui sopra;

- nella cantina del BENE 1 (LOTTO 1) trovasi il motore, con relativo impianto, della cella frigorifera del presente negozio (ex macelleria).

Detto compressore, unitamente all'impianto, dovra' essere rimosso dal vano cantina; gli impianti delle predette utenze dovranno essere resi indipendenti con installazione/ricollocazione dei relativi contatori.

PATTI: Nel contratto di locazione del BENE 1 - LOTTO 1 (appartamento ai piani superiori locato, si veda supra LOTTO 1) si evince quanto segue: "Le parti precisano che il bagno non e' in uso esclusivo all'alloggio locato, ma e' utilizzato anche dal locale del piano terreno" (credibilmente si intenda il negozio di cui al presente BENE 2 – LOTTO 2).

PARTI COMUNI: L'ingresso all'edificio da Via Claudio Chiesa nc. 7/A, e' ad uso comune tra l'appartamento (BENE 1 – LOTTO 1) ed il negozio (BENE 2 – LOTTO 2), per lo spazio al piano terreno compreso tra il portoncino d'ingresso e la porta di accesso al piano interrato (cantina del BENE 1 – LOTTO 1), si' come indicato dal debitore esecutato (detto spazio e'

riportato anche in entrambe le rispettive planimetrie catastali). Ai fini catastali l'Esperto riferisce che detto ambiente comune non è identificato nelle planimetrie quale bene comune non censibile alle stesse unità sopraindicate.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota e comunque anteriore al 01/09/1967;

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 18/07/2023 depositato dall'Esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato le seguenti pratiche edilizie:

b) Denuncia di inizio attività ai sensi L. 662/96, art. 2, lett a), co. 60, prot. n. 3849/1997 (pratica edilizia 28/97) per manutenzione straordinaria a facciata di edificio (sistemazione intonaco e ridipintura facciata - la doc. fotografica rappresenta la facciata sulla via Claudio Chiesa già n. 8; perlinatura ad assoni lignei nella fascia di copertura esterna il muro perimetrale); la pratica edilizia inviata risulta priva del certificato di collaudo previsto dalla normativa.

c) Autorizzazione edilizia n. 16 del 21/09/2000 per tinteggiatura facciata via Claudio Chiesa 8 (oggi via Claudio Chiesa 3);

Non si sono rilevate tavole progettuali per l'u.i.u. de qua.

Quanto esistente in loco corrisponde, generalmente, all'unica rappresentazione grafica rinvenuta dal perito estimatore consistente nella planimetria catastale presentata il 09/11/1987, prot. n. 1737.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36,37 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il compendio ricade in "centro storico (CS)", art. 26 delle n.t.a.. Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Corio (TO).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

LOTTO 3: Piena proprietà nel Comune di Corio (TO) dei seguenti beni:

- Deposito in Corio (TO) - Via Claudio Chiesa s.n.c. - in visura catastale indicato come n. 8 - (BENE N. 3 DI PERIZIA - DEPOSITO).

Trattasi di deposito al piano terreno di fabbricato a due piani fuori terra che in origine veniva impiegato come mattatoio e relative celle frigorifere per l'attività di macellaio svolta nel vicino negozio descritto al BENE 2 (LOTTO 2).

L'u.i.u. e' così costituita: tre locali magazzino (di cui due costituite dalle celle frigorifere sopradescritte con presenza di parte dell'impianto refrigerante), attiguo locale motori delle celle frigo non direttamente comunicante ed accessibile dalla Via Claudio Chiesa e dall'ingresso comune con l'appartamento soprastante (BENE 4). Detto ingresso comune risulta identificato catastalmente con il F. 39 N. 312 sub. 3 (Bene comune non censibile ai subb. 1 et 2). Il bene e' allocato nel concentrico del paese, con ingresso da androne pedonale della via Claudio Chiesa e non raggiungibile direttamente con veicoli. A circa 50 ml. dal locale staggito si trovano i parcheggi pubblici sulla piazza della Chiesa.

- Appartamento ubicato a Corio (TO) - Via Cavour nc. 73 (BENE N. 4 DI PERIZIA – APPARTAMENTO).

Trattasi di appartamento residenziale sottotetto, posto all'interno di fabbricato a due piani fuori terra, ad oggi così sviluppatosi:

- piano primo: ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, corridoio, terrazzino, scala di accesso dal livello inferiore. L'accesso avviene dall'ingresso al piano terreno e tramite la scala interna identificati catastalmente allo stesso livello con il F. 39 N. 313 sub. 3 (Bene comune non censibile ai subb. 1 et 2); sottostante al pianerottolo della citata scala e' allocata la caldaia murale ad uso dell'appartamento de quo. L'appartamento dovrà essere assoggettato a ridefinizione edilizia con mutamento della destinazione dei vani. Il bene e' allocato nel concentrico del paese, all'interno di cortile accessibile dalla via Cavour attraverso androne posto tra i nncc. 67 et 83 e corte di proprietà di terzi. A circa 80 ml. si trovano i parcheggi pubblici sulla piazza della Chiesa.

Superficie convenzionale complessiva (bene 3 e bene 4) 159,78 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Corio – Catasto Fabbricati - fg. 39, Part. 312, Sub. 1, Cat. C3, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 112,79, Via Claudio Chiesa n. 8 piano T (BENE N. 3 DEPOSITO); **Comune di Corio - Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 312, Sub. 2,** Cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale: totale 116 mq e totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita € 154,94, Via Claudio Chiesa n. 8 piano 1 (BENE N. 4 APPARTAMENTO)

SITUAZIONE CATASTALE: In relazione al BENE 3: L'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unità de quo, presentata il 05/11/1987, prot. llo 2011/5. Con stesso accertamento veniva compiuta la ricerca dell'Elaborato Planimetrico depositato il

05/11/1987, prot.llo n. 2011/6, dalla cui lettura si evince che l'u.i.u. F. 39 N. 312 sub. 3, costituita dall'ex CT, dall'ingresso, dai ripostigli sottoscala e dall'area cortiliva soggetta a transito di terzi, risulta essere Bene Comune non Censibile alle uu.ii.uu. F. 39 N. 312 sub. 1 e sub. 2, rispettivamente corrispondenti al presente bene ed al BENE 4 costituenti il presente LOTTO 3.

In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto alla succitata planimetria catastale, si evidenziano le discordanze: elencate alla pag. 35 di perizia, cui si rinvia.

La presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario (principalmente per il cambio di destinazione d'uso), sarà comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per le difformità sopra evidenziate sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Docfa" presso la sezione del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, con un esborso complessivo (onorari professionali e diritti) quantificabile indicativamente in €. 1.000 (si veda pag. 35 di perizia, cui si rinvia).

In relazione al BENE 4: L'Esperto estraeva copia dell'ultima planimetria catastale agli atti inerente l'unità de quo, presentata il 05/11/1987, protocollo 2011/5. Con stesso accertamento veniva compiuta la ricerca dell'Elaborato Planimetrico depositato il 05/11/1987, prot.llo n. 2011/6.

In riferimento a quanto riscontrato in loco rispetto alla succitata planimetria catastale, si evidenziano le discrepanze elencate alla pag. 36 di perizia, cui si rinvia.

L'indirizzo riportato in visura risulta essere "via Claudio Chiesa n. 8"; ad oggi l'indirizzo è "via Cavour n. 73".

L'eventuale presentazione della nuova planimetria catastale da parte dell'aggiudicatario, sarà subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia riportata al paragrafo "Regolarità edilizia" (si veda pag. 36 di perizia, cui si rinvia).

COERENZE: L'intero fabbricato è posto alle seguenti coerenze: Nord-Est f. 39 N. 310-311; Sud-Est F. 39 N. 324; Sud-Ovest F. 39 N. 392-313; Nord-Ovest F. 39 N. 308 (BENE 3 e BENE 4).

PRECISAZIONI: In relazione al BENE 3 del presente lotto: Il debitore esecutato, in riferimento agli impianti di fornitura servizi della presente u.i.u., riferisce quanto segue:

- nel retro del negozio di cui al BENE 2 (LOTTO 2) è allocato il contatore ENEL del negozio stesso e della presente unità immobiliare, risultante così unico impianto, stante la connessione dell'attività svolta originariamente nei locali dal medesimo debitore;

- il contatore dell'acqua e' allocato nel locale motori di cui al presente bene e serve anche il negozio di cui al BENE 2 (LOTTO 2) per la stessa motivazione di cui sopra.

Per quanto sopra, gli impianti delle predette utenze dovranno essere resi indipendenti con installazione/ricollocazione dei relativi contatori.

PARTI COMUNI: Dalla lettura dell'Elaborato Planimetrico prot.llo n. 2011/5 presentato alli 05/11/1987, si evince che l'u.i.u. F. 39 N. 312 sub. 3, costituita dall'ex CT, dall'ingresso, dai ripostigli sottoscala e dall'area cortiliva soggetta al transito di terzi, risulta essere Bene Comune non Censibile alle uu.ii.uu. F. 39 N. 312 sub. 1 e sub. 2, rispettivamente corrispondenti ai BENI 3 e 4 della presente procedura costituenti il presente LOTTO 3.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI: In relazione al BENE 3: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota e comunque anteriore al 01/09/1967;

A seguito di richiesta di accesso agli atti delli 18/07/2023 depositato dall'Esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato le seguenti pratiche edilizie:

a) licenza edilizia n. 175/76 delli 19/07/1976 per "riattamento edificio civile uso abitazione"; inizio lavori 20/09/1976; fine lavori 10/10/1978; abitabilita' di fabbricato di civile abitazione ed usabilita' di magazzino frigo n. 175/76 delli 21/01/1982;

b) autorizzazione sindacale in sanatoria delli 10/06/1997 a seguito di domanda di condono n. 351 (ai sensi della Legge 47/1985), prot.llo 1567, progressivo 0357948412 - busta 419/617 - interventi eseguiti al piano terreno tra il 30/01/1977 ed il 01/10/1983;

Rispetto l'ultima rappresentazione grafica rinvenuta dallo scrivente consistente nella planimetria allegata alla domanda di condono n. 351 ai sensi della Legge 47/1985 (Tavola grafica unica per i condoni n. 349-350-351), si evidenziano le seguenti discordanze:

- lieve differenza delle misure rappresentanti la larghezza delle "celle frigorifere" (indicati ml. 2,35 et 2,38; rilevati ml. 2,40 et ml. 2,25 circa);

- differenza dell'altezza interna indicata in ml. 3,95 e riscontrata in loco pari a ml. 3,28/3,30 nel locale "mattatoio" per la controsoffittatura realizzata e ml. 3,53 nelle "celle frigorifere" (probabilmente imputabile al ribassamento dovuto alla struttura isolante superiore);

- lievi discostamenti delle misure in pianta ed altezza del "locale motori" e del locale gia' "Centrale termica" costituente l'u.i.u. N. 312 sub. 3 (Bene comune non Censibile ai subb. 1 et 2).

In merito alle discordanze sopra evidenziate l'Ufficio Tecnico indicava verbalmente - ed in linea generale - che le stesse potrebbero essere ristabilite ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando idonea pratica edilizia in sanatoria da concordarsi preventivamente con lo stesso gabinetto (esito

certo potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia dello stesso gabinetto tecnico a seguito di presentazione degli incartamenti da parte dell'aggiudicatario - pratica in sanatoria o richiesta di parere preventivo).

Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo e determinazione sicura dei costi potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico, si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal più probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificato cautelativamente in €. 3.000 (si specifica che l'importo della definizione edilizia ricomprende anche le difformità riscontrate al piano primo indicate al BENE 4). Eventuale importo superiore scaturente potrà ritenersi già ricompreso nell'abbattimento forfettario del 10%. Gli incartamenti edilizi in sanatoria dovranno essere depositati a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i. Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In relazione al BENE 4: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato in epoca remota e comunque anteriore al 01/09/1967;

A seguito di richiesta di accesso agli atti delli 18/07/2023 depositato dall'Esperto, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato le seguenti pratiche edilizie:

a) licenza edilizia n. 175/76 delli 19/07/1976 per "riattamento edificio civile uso abitazione"; inizio lavori 20/09/1976; fine lavori 10/10/1978; abitabilità di fabbricato di civile abitazione ed usabilità di magazzino frigo n. 175/76 delli 21/01/1982;

b) autorizzazione sindacale in sanatoria delli 10/06/1997 a seguito di domanda di condono n. 350 (ai sensi della Legge 47/1985), prot.llo 1566, progressivo 0357948500 - busta 418/615 - interventi eseguiti tra il 30/01/1977 ed il 01/10/1983;

Rispetto l'ultima rappresentazione grafica rinvenuta dallo scrivente consistente nella planimetria allegata alla domanda di condono n. 350 ai sensi della Legge 47/1985 (Tavola grafica unica per i condoni n. 349-350-351), si evidenziano le seguenti discordanze:

a) lieve differenza delle misure di taluni vani: "camera1", parete finestrata sud-ovest: misura indicata pari a ml. 3,95, misura rilevata ml. 4,00; "camera2", divisorio con la "camera1": misura

indicata ml. 3,64, misura rilevata complessiva ml. 3,60 ca; “bagno”, larghezza indicata ml. 2,15 (la cifra “1” potrebbe anche essere letta come “7” ma la dimensione pari a ml. 2,75 non sarebbe coerente con i luoghi), misura rilevata ml. 2,10 al netto del rivestimento sulle pareti); “bagno”, lunghezza indiretta indicata ml. 3,64, dimensione misurata ml. 3,70 su un lato e ml. 3,80 sul lato opposto;

b) in riferimento alla sezione A-A laddove il solaio superiore e' rappresentato completamente piano, in loco si rileva completamente piano per la quasi totalita' della superficie e, per una larghezza di ca. 30/40 cm. Dalle pareti perimetrali, con pendenza verso l'esterno seguendo l'inclinazione delle due falde contrapposte sulle porzioni perimetrali dell'alloggio (lati nord-ovest e sud-est) - (ALL. 8 - Lotto 3 - foto 24-25-26-27-28-29-30-33- 35);

c) per quanto esposto al punto precedente ed in riferimento all'altezza di ml. 2,60 riportata nella tavola grafica, l'altezza riscontrata in loco nei vari vani varia da ca. ml. 2,43/2,50 all'imposta del tratto inclinato a ca. ml. 2,56/2,60 del tratto piano del soffitto (“soggiorno” Hmin. ml. 2,44, Hmax. ml. 2,56; “bagno”, Hmax. ml. 2,60, Hmin. non rilevata; “camera1” Hmin. ml. 2,50, Hmax. ml. 2,58; “camera2” Hmin. ml. 2,43, Hmax. ml. 2,58); si espone che porzione della “camera1” denota un'altezza minima di ml. 1,90 e massima di ml. 2,55 nell'angolo sud-est derivante dall'intersezione tra la falda del tetto del fabbricato oggetto di pignoramento e la falda del tetto del fabbricato adiacente (ALL. 8 - Lotto 3 - foto 30).

d) in riferimento alle superfici aeroilluminanti ivi esistenti si rileva che le stesse, non rispondo ai requisiti dettati dall'art. 5 del D.M. 05/07/1975 in relazione al rapporto dell'ottavo (“Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento”).

Rappresentate le sopraesposte incongruenze, l'Ufficio Tecnico comunale, anche in relazione alla autorizzazione sindacale in sanatoria delli 10/06/1997, riferisce verbalmente che, in un caso ipotetico, AFFINCHE' L'UNITA' DE QUA POSSA ESSERE CONSIDERATA AGIBILE AI FINI ABITATIVI, deve rispondere quantomeno ai seguenti requisiti: altezza ponderale interna pari a ml. 2,60; soddisfacimento del rapporto aeroilluminante secondo il D.M. 05/07/1975.

In considerazione di quanto appreso, l'Esperto ipotizza i seguenti interventi:

- adeguamento dell'altezza interna fino a ml. 2,60 per tutti i locali abitativi (con eventuale esclusione del “corridoio” e del “bagno” mediante abbassamento del piano di calpestio (in virtu' anche di una eventuale sostituzione delle pavimentazioni risalenti all'epoca di realizzazione dell'appartamento (1975));

- a seguito dell'intervento di cui sopra, laddove non si avesse l'altezza ponderale pari a ml. 2,60 per i vani abitativi, chiusura con parete fissa delle porzioni inclinate del soffitto (larghezza di circa cm. 30/40 dal filo della muratura perimetrale);
- adeguamento delle superfici aeroilluminanti con realizzazione di nuove aperture sui prospetti o con finestre a filo tetto (tipo "velux") laddove il piano regolatore lo prevedesse e solo a seguito di rilascio di autorizzazione paesaggistica (si' come indicato dall'UT); per il "bagno" e' sufficiente l'installazione di apparecchiatura per adeguati ricambi di volumi/ora;
- se l'incremento delle superfici aeroilluminanti non fosse consentito, ridefinizione degli spazi interni dei vani.

Ad esempio, per la zona notte: realizzazione di unica camera da letto unendo in un unico vano le due camere esistenti e la porzione di "corridoio" fino ad includere le superfici aeroilluminanti di tutte le cinque finestre presenti, prevedendo altresì un locale cieco a "spogliatoio" nella porzione sud-ovest della "camera1" laddove e' presente l'incrocio tra le falde dei tetti come esposto al precedente punto punto c); per la zona giorno: diminuzione della superficie calpestabile del locale "soggiorno" sino al raggiungimento del rapporto indicato dalla normativa.

In merito alle discordanze sopra evidenziate l'Ufficio Tecnico indicava verbalmente - ed in linea generale - che le stesse potrebbero essere ristabilite ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando idonea pratica edilizia in sanatoria da concordarsi preventivamente con lo stesso gabinetto (esito certo potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia dello stesso gabinetto a seguito di presentazione degli incartamenti da parte dell'aggiudicatario - pratica in sanatoria o richiesta di parere preventivo).

Per la possibile definizione edilizia, il cui esito certo unitamente alla determinazione sicura dei costi e' vincolato alle soluzioni progettuali da attuarsi (e si ribadisce che potrà aversi solo a seguito di presentazione e disamina della pratica edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico), si suppone, quale quantificazione sommaria, ai fini della decurtazione dal piu' probabile valore di mercato relativamente alla vendita forzata, un esborso quantificato cautelativamente in €. 3.000 per la pratica in sanatoria (oblazione, oneri professionali, diritti) ed €. 12.000 per i possibili interventi. Si specifica che l'importo della definizione edilizia ricomprende anche la definizione delle difformita' riscontrate al piano terreno indicate al BENE 3.

Eventuale importo superiore scaturente potrà ritenersi già' ricompreso nell'abbattimento forfettario del 10%.

Gli incartamenti edilizi in sanatoria dovranno essere depositati a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/01 e s.m.i. Le indicazioni dei costi economici esposti risultano formulati in termini orientativi e previsionali con indirizzo prudenziale finalizzati ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale ed in riferimento alle indicazioni di massima dettate verbalmente dall'Ufficio Tecnico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli artt. 36,37 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA: Il compendio ricade in "centro storico (CS)", art. 26 delle n.t.a.. Si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Corio (TO).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E).

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

LOTTO 4: Piena proprietà nel Comune di Corio (TO) dei seguenti beni:

- Terreno ubicato a Corio (TO) - Regione Colle Vigna (BENE N. 5 DI PERIZIA. - TERRENO).

Trattasi di terreno agricolo dalla superficie catastale di mq. 2.381, allocato in Corio (TO), regione Colle Vigna, zona esterna al concentrico del paese posta a Sud dello stesso. Risulta essere accessibile con veicolo attraverso la strada vicinale del Colle delle Vigne. Privo di recinzioni, denota giacitura in declivio con andamento Nord-Est/Sud-Ovest; completamente libero, al suo interno risultano esservi alcune piante ed arbusti.

Superficie convenzionale complessiva 2.381 mq (bene n. 5)

- Area urbana ubicata a Corio (TO) - Frazione San Pietro nc. 31 (Bene N. 6 DI PERIZIA - AREA URBANA).

Trattasi di Area Urbana dalla superficie catastale di mq. 9,33, allocata in Corio (TO), Frazione San Pietro nc. 31 (gia' via della Rocca nc. 31) sulla direttrice tra il Comune di Corio ed il Comune di Rocca Canavese, in zona esterna al concentrico posta a Sud-Est. La sua allocazione (frontistante a portone carraio) risulta essere all'interno del mappale 355 secondo le risultanze

catastali. Priva di perimetrazione, risulta generalmente asfaltata e verosimilmente assoggettata a servitu' di passaggio a decorrere dal 1997 a favore del fabbricato F. 41 N. 356 di proprieta' del debitore esecutato (non oggetto della presente procedura).

Superficie convenzionale complessiva 9,33 mq.

DATI CATASTALI: Comune di Corio - Catasto Terreni - fg. 38, Part. 941, Qualità Prato, superficie 2.381 mq, reddito dominicale € 11,68, reddito agrario € 6,15 (BENE N. 5); Comune di Corio - Catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 355, Sub. 1, Categoria F1, Frazione San Pietro n. 31 piano T (BENE N. 6).

COERENZE: Il terreno e' posto alle seguenti coerenze: Nord F. 38 N. 955; Est strada vicinale del Colle delle Vigne; Sud F. 38 N.936; Ovest F. 38 N. 940-942 (BENE N. 5); L'area urbana e' posta alle seguenti coerenze: Nord-Ovest mappale F. 41 N. 356, Sud-Ovest strada provinciale Corio-Rocca, Nord-Est e Sud-Est mappale F. 41 N. 355 sub. 105 (BENE N. 6).

PATTI: In relazione al BENE N. 6: Dall'atto di compravendita e costituzione di servitu' delli 31/07/1997, notaio Nardello dott. Natale, rep. 31736/7862, trascritto ai n.ri 25745/18595 et n.ri 25746/18596 il 04/08/1997, oggetto di compravendita l'area urbana de qua, all'articolo 2 si legge: "*La sig.ra X costituisce a favore dell'area urbana oggetto della presente compravendita ed a carico del fabbricato individuato al N.C.E.U. con il Foglio 41 mappale 355 subalterno 2 di sua proprieta', servitu' di passaggio carraio da esercitarsi, a minor danno del fondo servente, su di una porzione di terreno della superficie di metri quadrati 27,53 (ventisette virgola cinquantatre), adiacente al lato Est dell'area urbana alienata, al fine di dare possibilita' alla parte acquirente di accedere alla strada provinciale Corio-Rocca. Le parti convengono espressamente che eventuali danni arrecati al muro di recinzione della proprieta' della parte venditrice in conseguenza dell'esercizio di detta servitu' saranno a totale carico della parte acquirente, la quale si impegna a ripristinare tale muro a sue cura e spese. E meglio la costituita servitu' dovra' essere esercitata sulla porzione di area che risulta tinteggiata in blu nella planimetria allegata. ... (omissis)...Le parti convengono altresì che: - e' a carico della parte acquirente la sistemazione della fossa biologica di proprieta' della parte venditrice antistante l'area urbana acquistata mediante la sostituzione dell'attuale copertura della medesima fossa con un coperchio in ghisa carrabile; - e' a carico della parte acquirente la sistemazione e prosecuzione dell'attuale recinzione secondo il tracciato indicato nella planimetria come sopra allegata; - e' a carico della parte acquirente l'asfaltatura dello slargo gravato da servitu' di passaggio."*

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Nulla si segnala in merito.

DESTINAZIONE URBANISTICA: In relazione al BENE 5: Il compendio, in base al progetto definitivo della IV° variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della l.r. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i. risulta così inquadrato: Aree agricole normali (art. 39 delle Norme di Attuazione), parte aree boscate (art. 13 delle Norme di Attuazione), aree in classe di idoneità geologica IIIsl (art. 14 delle Norme di Attuazione) – vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE 6: Il compendio, in base al progetto definitivo della IV° variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 17, comma 7, della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i. risulta così inquadrato: Aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita (Art. 30 delle Norme di Attuazione), vincolo aeroportuale (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg. - Art. 13 delle Norme di Attuazione), aree in classe di idoneità geologica I (Art. 14 delle Norme di Attuazione) - vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI: In relazione al BENE N. 5: Dalla lettura dell'atto di cessione di quote di comproprietà delli 14/01/2004, rogito notaio Bazzoni dott. Daniele, rep. 91366/10019 si legge quanto segue (ALL. 6): "TERZO...(omissis)...Danno atto le parti cedenti che **il mappale n. 941 e' gravato da servitu' di passaggio agricolo** per una larghezza di ml. 3 (tre) e per una lunghezza di ml. 15 (quindici) a favore del confinante mappale n. 942 del Foglio 38, come risulta dall'atto a rogito Notaio Alessio SANTORO in data 14 novembre 1976 in premessa citato" (Atto di permuta in data 14 novembre 1976, a rogito notaio Alessio Santoro, rep. 113436, reg. a Torino il 01/12/1976 al n. 38702, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Torino 2 il 01/12/1976 ai nn. 22966/19217.

In relazione al BENE N. 6: **L'area urbana è verosimilmente assoggettata a servitu' di passaggio a decorrere dal 1997 a favore del fabbricato F. 41 N. 356** di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto della presente procedura.

Si veda inoltre *supra* al paragrafo "PATTI" quanto esposto in relazione alla costituzione a favore dell'area urbana ed a carico del fabbricato individuato al N.C.E.U. con il Foglio 41 mappale 355 subalterno 2 di servitu' di passaggio carraio.

Stato di occupazione: Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **PREZZO BASE LOTTO 1: € 14.976,00** (Euro quattordicimilanovecentosettantasei/00);
- 2) **OFFERTA MINIMA LOTTO 1: € 11.232,00** (Euro undicimiladuecentotrentadue/00);
- 3) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 1: € 1.000,00** (Euro mille/00);
- 4) **PREZZO BASE LOTTO 2: € 16.390,00** (Euro sedicimilatrecentonovanta/00);
- 5) **OFFERTA MINIMA LOTTO 2: € 12.292,50** (Euro dodicimiladuecentonovantadue/50);
- 6) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 2: € 1.000,00** (Euro mille/00);
- 7) **PREZZO BASE LOTTO 3: € 26.518,00** (Euro ventiseimilacinquecentodiciotto/00);
- 8) **OFFERTA MINIMA LOTTO 3: € 19.888,50** (Euro diciannovemilaottocentoottantotto/50);
- 9) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 3: € 1.000,00** (Euro mille/00);
- 10) **PREZZO BASE LOTTO 4: € 2.243,00** (Euro duemiladuecentoquarantatrè/00);
- 11) **OFFERTA MINIMA LOTTO 4: € 1.682,25** (Euro milleseicentoottantadue/25);
- 12) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA LOTTO 4: € 500,00** (Euro cinquecento/00);
- 13) Termine di presentazione delle offerte: **ore 13,00 del giorno 10 MARZO 2025;**
- 14) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara : **11 MARZO 2025 ore 10,30;**
- 15) IBAN per deposito cauzione: **IT 02 O 02008 01118 000106826730** (esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Unicredit S.p.A. intestato alla procedura "E.I. 96/2023 TRIBUNALE DI IVREA");

- 16) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 17) Portale del Gestore della Vendita Telematica: www.spazioaste.it;
- 18) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **13 MARZO 2025 ore 13,00**
(salvo autoestensione);
- 19) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara : **14 MARZO 2025 ore 10,30**;

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Cecilia Ruggeri (tel. **011.433.01.87 – 011.433.17.46**).

CHI PUO' PARTECIPARE: Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: Indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

copia del del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero delle Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con forma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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 di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell’offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell’avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura “E.I. 96/2023 TRIBUNALE DI IVREA”, presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 02 0 02008 01118 000106826730. La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla bista telematica contenente l’offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

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

Assistenza e informazioni.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattarlo il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e 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 a all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centoottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, 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 (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà quindi inizio il giorno 11 MARZO 2025 alle ore 10,30 e terminerà il giorno 13 MARZO 2025 alle ore 13,00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si progogherà via via

automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 14 MARZO 2025 ore 10,30.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito della gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare, istanz adi assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato E.I. 96/2023 TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza

del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario **ex art. 585, comma 4, c.p.c.** con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).**

Se nel termine stabilito per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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

Nel mesedesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata nel termine di successivi 10 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Cecilia Ruggeri **con studio in Torino, C.so Francia n. 9, tel. 011.433.01.87 – 011.433.17.46, e-mail ceciliaruggeri@studiolegaleruggeri.it**, Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

NB: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Negli altri casi. L'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà:

- a) pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** unitamente all'ordinanza di delega almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b) pubblicato sui **siti internet** www.tribunale.ivrea.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it, unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c) pubblicato sui **siti internet** www.astalegale.net e www.portaleaste.com, unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- d) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui **siti internet Casa.it, Idealista.it** (del gruppo eBay) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte (a cura di Astegiudiziarie InLinea S.p.a. e con l'inserimento dei dati di cui all'ordinanza di delega).

DISPONE

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

Torino-Ivrea, 16 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Cecilia Ruggeri