

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

Procedura R.G.E. 138/2023 CARTABIA
G.E. Dott. AUGUSTO SALUSTRI
Delegato: avv. Monica Morgando Vigna
LOTTO UNICO

L'avv. Monica Morgando Vigna, con studio in Ivrea (TO) C.so M. d'Azeglio 29, quale professionista delegato ex art. 591 c.p.c. nella procedura immobiliare **R.G.E. n.138/2023**, giusta ordinanza di delega del 12.1-15.1.2024 del G.E. dott.ssa Federica Lorenzatti, sostituita dal dott. Augusto Salustri come da comunicazione del 23.4.2024

AVVISA

che nella procedura sopra indicata il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento e che pertanto

SI PROCEDERA'
A VENDITA SENZA INCANTO
il giorno 1 APRILE 2025 ORE 10
presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (COA)
in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese 4
alle seguenti condizioni

Prezzo base:	€ 13.409,60 (Tredicimilaquattrocentonove/60)
Offerta minima:	€ 10.057,20 (Diecimilacinquantasette/20)
Aumenti minimi:	€ 500,00 (Cinquecento/00)
Termine ultimo per presentare l' offerta:	31 MARZO 2025 ore 12 presso COA di Ivrea

dei seguenti beni immobili facenti parte del
Lotto Unico
ubicato nel Comune di Cantoira (TO)
analiticamente descritti nella perizia del Geom. Pera Roberta
e precisamente

LOTTO UNICO
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1
Via Circonvallazione Villa n.27
CANTOIRA (TO)

DESCRIZIONE LOTTO UNICO:

Il Lotto Unico è inserito in più ampio complesso condominiale in Cantoira (TO) composto da tre fabbricati contigui elevati a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il tutto entrostante ad area distinta al CT al F.31 Mapp. 264 e con ingresso da Scala B, con affaccio dello stabile in cui è ubicato su area esterna comune dotata di parcheggio esterno con posti auto assegnati ad alcuni condomini.

Il Lotto Unico è composto da:

BENE N.1 – APPARTAMENTO

Appartamento al secondo piano (3° f.t), distinto con il n.15 del regolamento di condominio con ingresso, piccolo ripostiglio, una camera, bagno, soggiorno, cucina e balcone.

Cantina pertinenziale al piano interrato distinta con il numero 15 del citato regolamento con accesso di fatto dalla Scala A.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cantoira:

F. 31, Part.265, Sub 13 Cat. A/2, Cl 2, Cons. vani 4, Sup. Cat. 64 mq, Rend. € 382,18, P. 2-S1- Scala B

Coerenze alloggio: distacco su area condominiale su due lati, il vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro appartamento n.14, altro distacco su area condominiale ed appartamento n.16.

Coerenze cantina: il muro perimetrale, il corridoio comune e la cantina n.16.

BENE N.2 – POSTO AUTO

Posto auto pertinenziale contraddistinto con il n.33 del regolamento di condominio al piano interrato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cantoira:

F. 31, Part. 265, Sub 33, Cat. C/6, Cl 2, Cons. mq 12, Sup. Cat. 13 mq, Rend. € 60,43, Piano S1 Scala B

Coerenze: area transito, posto auto n.32, intercapedine e posto macchina n.14.

§§§

Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma del perito estimatore Geom. Roberta Pera.

§§§

Nel trasferimento del Lotto Unico è ricompresa la proporzionale quota di proprietà su tutte le parti comuni tali per legge, destinazione, titolo e regolamento di Condominio depositato con verbale atto Not. Prost Luciano Rep. 145.182/10.803 del 21.02.1978.

§§§

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI 1 E 2

Il perito estimatore Geom. Roberta Pera ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 376 del 20.12.1973

- *Licenza Edilizia n. 479 del 2.10.1974 in variante*
- *Abitabilità n.479 del 15.2.1978*
- *CILA n. 619/2016 in sanatoria ai sensi art. 3 comma 1 lett. b) del TUE per intervento di redistribuzione di spazi interni e nuova costruzione di alcune tramezze*

Il perito estimatore Geom. Roberta Pera ha rilevato a livello edilizio:

- non è stata rinvenuta dall'Ufficio tecnico la Concessione Edilizia in sanatoria n. 239 del 5.1.1989 "*relativa esclusivamente ai posti macchina*". Il confronto dello stato di fatto con tale pratica edilizia non è stato quindi possibile. Dal confronto invece con la licenza edilizia 479 del 1.10.1974 la porzione dei posti auto viene indicata come magazzino.
- dal raffronto tra la pratica edilizie 619/2016 CILA in sanatoria per redistribuzione spazi interni e nuova costruzione di tramezze e lo stato dei luoghi, non è presente la porta interna e la porzione di parete verso lato Sud-Ovest tra il locale cucina ed il soggiorno.

Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione di pratica in sanatoria, Segnalazione certificata di Inizio attività ai sensi art.37 del dpr 380/2001 e successive modifiche oppure comunicazione di lavori asseverata. A conclusione della pratica edilizia si dovrà presentare pratica di aggiornamento catastale. Il perito ha quantificato i costi in € 1.600,00, di cui ha tenuto conto nella determinazione del prezzo.

A livello catastale quanto al bene 1:

- per l'appartamento si osserva fra la cucina ed il soggiorno l'indicazione di una porta e porzione di muratura verso il lato Sud-Ovest, non presente allo stato dei luoghi, differenza che si ritiene di lieve entità.
- per la cantina si rileva la indicazione in visura catastale alla "*Scala B Piano 2-S1*" mentre in occasione dell'accesso del perito risulta "*Scala A*". Dalla planimetria non si evince la scala di appartenenza.

A livello urbanistico il F.31 n. 264 al CT sul quale è stato costruito il condominio, come da CDU, ricade in :

- *in parte Aree a capacità insediativa esaurita AS16*
- *in parte Strada*
- *in parte Vecchi nuclei di interesse storico e ambientale VN7*
- *fascia di rispetto dai corsi d'acqua*
- *delimitazione centro abitato*
- *classe di pericolosità geomorfologica IIIa*
- *classe di pericolosità geomorfologica IIIb2*

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI SUI BENI 1 E 2

Sussistono vincoli ed oneri condominiali.

Il perito rileva che i lavori straordinari approvati per ristrutturazione con superbonus 110% e cessione del credito non sono stati ripartiti in quanto la ditta a cui sono stati affidati i lavori non ha rispettato i termini. (vedasi per maggiori dettagli perizia Geom. Roberta Pera pag. 25).

Ai sensi art. 63 disp. Att. cc. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle due ultime annualità in corso di alla data del decreto di trasferimento in solido con l'esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dall'esecutato..L'immobile verrà liberato dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incombente.

PARTI COMUNI

Il Lotto Unico è ricompreso in un complesso condominiale, quindi vi sono parti comuni tali per legge, destinazione e regolamento.

SERVITU' - CENSO - LIVELLO - USI CIVICI

L'atto di provenienza riporta la clausola : *“La vendita è inoltre fatta ed accettata a corpo con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato oggi si trova”*.

Dalle ricerche del perito estimatore il Lotto Unico non risulta gravato da censo, livello e usi civici

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Il bene 1 risulta in possesso dell'APE datato 7.12.2016 n. 2016 104196 0051 classe energetica G. Non sono state rivenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici e idraulico- sanitari.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

CUSTODIA:

Gli immobili oggetto del Lotto Unico sono affidati in custodia all'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), con sede in Torino Strada Settimo 399/15 – tel 011482822 e-mail richieste.visite.ivrea@ivgpiemonte.it), che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sul Lotto in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>)

RIMANDI

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia del perito estimatore Geom. Roberta Pera.

L'elaborato è reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

PUBBLICITA'

A cura del Professionista Delegato e, a spese del creditore procedente, il presente avviso viene:

- 1) Pubblicato in forma integrale unitamente alla ordinanza almeno 60 giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte sul portale delle vendite pubbliche;
- 2) Pubblicato in forma integrale almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto ed alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it.
- 3) Mediante pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite il sistema "RETE ASTE REAL ESTATE" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it e Idealista.it (del Gruppo eBay) con indicazione che trattasi di annuncio di vendita giudiziaria, di unico annuncio autorizzato dal Tribunale, con inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili tutte le informazioni per partecipare alla vendita.
- 4) Pubblicato in forma integrale almeno 45 giorni prima della scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto ed alle perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. Il Lotto Unico è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte); si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto quanto alla regolarità urbanistica degli immobili, con la precisazione che, in ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e art. 40 comma 6 della L.n. 47/1985. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità e 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: 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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, essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita, nonché ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla stessa potrà essere richiesta al professionista delegato.

3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis 2° co n. 11 cpc, compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità.

TEMPO E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate dall'offerente (escluso il debitore e tutti soggetti non ammessi alla vendita per legge) in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4, **entro le ore 12** del giorno precedente la data della vendita.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato le offerte dovranno essere presentate **entro le ore 12** del giorno precedente.

Le offerte che dovessero pervenire oltre detto termine saranno considerate prive di efficacia. Il deposito dell'offerta equivale a conoscenza dello stato dell'immobile.

Non è possibile presentare offerta in busta chiusa nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

A norma dell'art. 571 1° co cpc ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura anche a norma dell'art. 579 ultimo co cpc.

FORMA DELL'OFFERTA

La busta contenente l'offerta dovrà recare all'esterno: l'indicazione del Professionista Delegato, la data di presentazione dell'offerta e la data della vendita. Dovrà essere **omesso ogni riferimento ai dati identificativi della procedura, al bene in relazione al quale viene formulata l'offerta e comunque qualsivoglia ulteriore annotazione.**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società o altro ente e riportare/contenere:

-*Persone fisiche:* nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico; nel caso di persona coniugata: il regime patrimoniale della famiglia e dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 cc); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita in busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- *Società e altri enti:* denominazione, sede dell'ente e codice fiscale, partita iva.

- i dati identificativi del bene per il quale si formula l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di esclusione non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ai sensi art. 571 cpc;
- l'indicazione del termine di versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, che verrà valutata dal Professionista Delegato ovvero dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e la rinuncia alla proposizione ad azioni di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

ALLEGATI ALLA OFFERTA

Alla offerta dovranno essere allegati:

- copia fotostatica del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale se persona fisica;
- copia documento identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del L.R. ed i relativi poteri ed i dati della società o ente qualora l'acquirente sia persona giuridica- autorizzazione del Giudice Tutelare qualora l'offerente sia minore;
- assegno circolare non trasferibile intestato a “**ES IMM RGE 138/2023 TRIB. IVREA**” per importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto salvi gli ulteriori provvedimenti ai sensi art. 587 c.p.c..;
- marca da bollo da € 16,00;

L'offerta priva di cauzione ovvero con cauzione versata in misura inferiore a quella indicata sarà considerata inefficace.

LUOGO DI DEPOSITO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere depositata presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea Via Pavese 4.

TERMINI E VALIDITA' DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto presentata è irrevocabile *ex lege* per il termine di 120 giorni dalla presentazione.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta è inefficace se ; perviene oltre il termine stabilito – è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta -- l'offerente non presta cauzione o non la presta nella misura pari al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA VENDITA

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

Le buste si apriranno alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame come segue:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel caso in cui pervengano più offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione ed anche a seguito di gara non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori alla misura indicata, determinata in ossequio alle istruzioni generali per le vendite delegate aggiornate a seguito del D.L. 27/6/2015 N.83 convertito con modificazioni dalla Legge 6/8/15 n.132 fornite dal Tribunale di Ivrea in data 17.9.2015. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

TERMINI DI VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro 120 gg dall'aggiudicazione o nel termine più breve indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 120 gg o nel diverso termine più breve da lui indicato in sede di offerta sul conto corrente della procedura “ES IMM RGE 138/2023 TRIB IVREA” aperto presso UNICREDIT SPA Ag. di Ivrea IBAN IT79C0200830545000107001936 la differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione.

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4° c.p.c. con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 Dlgs 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza di decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione. Se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa che verrà confiscata e disporrà nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Non è inoltre ammesso il pagamento rateale del prezzo.

Si fa espresso avvertimento che **in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 cpc. e la cauzione verrà trattenuta.**

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a **mezzo e-mail entro dieci giorni dall'aggiudicazione.**

Sulle vendite giudiziarie non è previsto né dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chiunque partecipi all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato in via provvisoria per poter pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche. Le somme dovranno essere erogate nel termine per il pagamento del saldo prezzo indicato nella offerta, termine che non può essere superiore a giorni 120.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, è consultabile sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste Immobiliari Finanziamenti ai privati").

Si rappresenta che il Tribunale non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto. Gli aggiudicatari che dovranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere un parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato per l'udienza di apertura delle buste il giorno **1 APRILE 2025 ORE 10 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea** al fine di esaminare le offerte pervenute e provvedere alla vendita del lotto unico o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 17 Gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Monica Morgando Vigna