

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Alessandra Lippi con studio in Ivrea (TO), Via Palestro n. 37 delegato dal Giudice Dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di vendita in data 21.06.2024 per le operazioni di vendita secondo le modalità indicate dall'art. 569 comma 3 c.p.c. e per l'espletamento degli incombeni previsti dall'art. 591 bis c.p.c., così come modificati dal D.L. n. 83 del 27.06.2015 convertito con modificazione in L. n. 132 del 06.08.2015,

**AVVISA**

che procederà al primo esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, dei beni immobili siti in:

Comune di BRANDIZZO

**DESCRIZIONE**

**100% della piena proprietà**

**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

•xxxxx. in liquidazione (Proprietà 1/1) Partita IVA: xxxxxVia xxxxxxxxxxx - TORINO (TO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•xxxx. in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI : L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indenticata al C.E.U. dal F. 1 n. 1667 sub. 1, ad est da altra autorimessa distinta dal F. 1 n. 1667 sub. 4 e a sud ed ovest con terrapieno.

**CONSISTENZA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenziona le</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	23,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,40 m	Interrato

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categori a</b>	<b>Classe</b>	<b>Consiste nza</b>	<b>Superfic ie catastal e</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
1	1667	3		C6	3	23		27 mq	106,91 €	S1	

Corrispondenza catastale Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PATTI**

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

**STATO CONSERVATIVO**

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla proprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 9/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 106/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di condominio

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZA:**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007 Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480 Quota: 1/1 Importo: € 2.400.000,00 A favore di xxx. Contro xxxxxxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: € 1.200.000,00 Percentuale interessi: 5,50 % Rogante: xxx Data: 06/07/2007 N° repertorio: 305733 N° raccolta: 35104 Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di acollo a carico di xxxxx.
- ipoteca volontaria derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017 Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943 Quota: 1/1 Importo: € 200.000,00 A favore di xxx. Contro xxxxxxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: € 200.000,00 Rogante: Notaio xxxxxxxx Data: 24/07/2017 N° repertorio: 4140 N° raccolta: 3367

##### **Trascrizioni**

- verbale di pignoramento immobili Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023 Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675 Quota: 1/1 A favore di Condominio xxxxxxxxxxxxxxxx Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxx. in liquidazione Formalità a carico della procedura

##### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 39076/948 del 13/07/2007, € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 - 10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con: - Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007 - Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008 - Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009 - Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria non si sono rilevate difformità.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 98,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 379,83

\*\*\*

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

#### DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxx. in liquidazione (Proprietà 1/1) Partita IVA: xxxxx Via xxxx - TORINO (TO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxx in liquidazione (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indentificata al C.E.U. dal F. 1 n. 1667 sub. 1, ad est e a sud con corridoio, scale e ascensori indentificati dal F. 1 n. 1667 sub. 2 e ad ovest da altra autorimessa distinta dal F. 1 n. 1667 sub. 6.

CONSISTENZA	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Destinazione</b> Autorimessa	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,40 m	Interrato

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

#### Catasto fabbricati (CF)

##### Dati identificativi

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
						Classe	Consistenza				
	1	1667	7		C6	3	27	29 mq	125,5 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### PATTI

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

#### STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 10/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 115/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla società esecutata XXX, con sede in Torino, C.F. XXXX come deposito materiali da cantiere

Poiché l'immobile risulta occupato dal debitore, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. come da ultimo modificato, si rammenta ai potenziali offerenti che, ove intendano chiedere che la liberazione venga effettuata dal custode giudiziario ed a spese della procedura, il tutto non prima che siano decorsi sessanta giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento all'aggiudicatario e non oltre centoventi giorni, detta richiesta dovrà essere effettuata, ove possibile, sin dalla presentazione dell'offerta, e comunque ed in ogni caso entro il termine ultimo del versamento del saldo prezzo.

In difetto di tale richiesta l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione, a propria cura e spese, nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex artt. 605 c.p.c.

## PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2007 Reg. gen. 39076 - Reg. part. 9480 Quota: 1/1 Importo: € 2.400.000,00 A favore di XXX. Contro XXX. Capitale: € 1.200.000,00 Percentuale interessi: 5,50 % Rogante: XXX Data: 06/07/2007 N° repertorio: 305733 N° raccolta: 35104 Note: In data 13/01/2010 ai n.ri 1306/269 è stata annotata la riduzione di somma per quota capitale ad € 378.000,00 e l'importo iscritto ad € 756.000,00. Il debito garantito da detta ipoteca è stato oggetto di accollo a carico di XXX.
- ipoteca volontaria derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017 Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943 Quota: 1/1 Importo: € 200.000,00 A favore di XXX in liquidazione Contro XXX Capitale: € 200.000,00 Rogante: Notaio XXX Data: 24/07/2017 N° repertorio: 4140 N° raccolta: 3367

### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023 Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675 Quota: 1/1 A favore di Condominio XXX Contro XXX. in liquidazione

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 364,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 39076/948 del 13/07/2007, € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 - 10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con: - Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007 - Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008 - Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009 - Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria non si sono rilevate difformità.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 108,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 217,11

\*\*\*

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Brandizzo (TO) - Via San Gervasio n. 20/6, piano Interrato

#### DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale, costituito da unico corpo di fabbrica, con accesso pedonale dalla Via San Gervasio n. 20/5 e carraio dalla Via San Gervasio n. 20/6, denominato "PALAZZO PRANDO", a n. 4 piani fuori terra e ad 1 piano interrato, per complessivi 15 alloggi, 8 autorimesse ed un locale deposito. È ubicato in zona residenziale periferica del Comune di Brandizzo, con presenza di parcheggi di tipologia libera e con ingresso dalla pubblica via attraverso parti comuni condominiali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxx. in liquidazione (Proprietà 1/1) Partita IVA: xxxx Via xxxx 10154 - TORINO (TO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx. in liquidazione (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'autorimessa confina a nord con area di manovra box indentificata al C.E.U. dal F. 8 n. 2006 sub. 1, ad est con terrapieno, a sud con la centrale termica individuata dal F. 8 n. 2006 sub. 2 e ad ovest con altra autorimessa distinta dal F. 1 n. 1667 sub. 9.

CONSISTENZA	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Destinazione						
Autorimessa	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,40 m	Interrato

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
8	2006	3		C6	3	35		42 mq	162,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### PATTI

Detta u.i.u. è soggetta alla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Brandizzo con atto a rogito Notaio xxxx in data 02/10/2006 rep. 190347/9873 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 30/10/2006 ai nn. 55141/33712.

#### STATO CONSERVATIVO

L'autorimessa risulta essere in buono stato di conservazione.

#### PARTI COMUNI

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta parte del "Condominio PALAZZO PRANDO" e partecipa alla comproprietà delle parti comuni a tutti i condomini con 12/1001 millesimi di proprietà (TABELLA A - Spese generali e riparto spese intero complesso), con 147/1000 millesimi (TABELLA D - millesimi di proprietà e riparto spese box). Lo stesso è soggetto all'osservanza del regolamento di Condominio

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa fa parte di un complesso a n. 4 piani fuori terra e n. 1 interrato con struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono in mattoni di laterizio, lavorato a cassavuota con interposto isolante termico. Il tetto è realizzato in c.a. a due falde con materiale isolante e manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di basculante metallica. E' presente il solo impianto elettrico.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2 aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

•ipoteca volontaria derivante da costituzione ipoteca a garanzia passività Iscritto a Torino 2 il 31/07/2017 Reg. gen. 32460 - Reg. part. 5943 Quota: 1/1 Importo: € 200.000,00 A favore di xxx. in liquidazione Contro xxx. Capitale: € 200.000,00 Rogante: Notaio xxx Data: 24/07/2017 N° repertorio: 4140 N° raccolta: 3367

##### Trascrizioni

•verbale di pignoramento immobili Trascritto a TORINO 2 il 20/12/2023 Reg. gen. 52300 - Reg. part. 39675 Quota: 1/1 A favore di Condominio PALAZZO PRANDO Contro xxxx. in liquidazione

##### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 329,00 di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria nn. 32460/5943 del 31/07/2017 ed € 294,00 per il verbale di pignoramento n. 52300/39675 del 20/12/2023.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in base all'approvazione del P.R.G.C. vigente con D.G.R. n. 13 - 10374 del 08/09/2003 e successive varianti in "Area CRIII-01" Zona Residenziale di Nuovo Impianto

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile di cui il garage oggetto di esecuzione è parte è stato autorizzato con: - Permesso di costruire n. 41/07 del 22/10/2007 - Permesso di costruire n. 41/07 I variante del 10/10/2008 - Denuncia di Inizio Attività n. 51/09 del 22/07/2009 - Dichiarazione di agibilità n. 41/07 del 18/12/2009.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e la documentazione edilizia concessoria non si sono rilevate difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 132,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 264,09

\* \* \*

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geometra Daniele, consultabile sui siti internet: [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e 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.

\* \* \*

### **AVVISA PROCEDERSI** **VENDITA SENZA INCANTO** **per il giorno 11.04.2025 ore 9,00**

\* \* \*

#### **LOTTO 1**

- a) prezzo base: € **11.520,00** (undicimilacinquecentoventi/00)
- b) offerta minima: € **8.640,00** (ottomilaseicentoquaranta/00);
- c) aumenti minimi in caso di gara: € **500,00** (cinquecento/00);
- d) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: **10.04.2025 ore 12,00**
- e) udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: **11.04.2025 ore 09,00**

#### **LOTTO 2**

- a) prezzo base: € **12.400,00** (dodicimilaquattrocento/00)
- b) offerta minima: € **9.300,00** (novemilatrecento/00);
- c) aumenti minimi in caso di gara: € **500,00** (cinquecento/00);
- d) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: **10.04.2025 ore 12,00**
- e) udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: **11.04.2025 ore 09,00**

#### **LOTTO 3**

- a) prezzo base: € **17.920,00** (diciassettemilanovecentoventi/00)
- b) offerta minima: € **13.440,00** (tredicimilaquattrocentoquaranta/00);
- c) aumenti minimi in caso di gara: € **500,00** (cinquecento/00);
- d) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: **10.04.2025 ore 12,00**
- e) udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: **11.04.2025 ore 09,00**

\* \* \*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**CHI PUO' PARTECIPARE:** chiunque eccetto il debitore/debitrice può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

**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 ed e-mail dell'offerente. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi, qualora fosse in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene dalla comunione legale, sarà necessaria la dichiarazione espressa del coniuge nell'offerta stessa e la sua partecipazione all'udienza fissata per l'esame delle offerte affinché renda la dichiarazione prevista dell'art. 179 c.c.. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino del codice fiscale.

Società ed altri enti: denominazione e/o ragione sociale, sede dell'ente, codice fiscale, numero di iscrizione nel registro imprese (se la società ne sia provvista). Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, attestante l'identità del legale rappresentate, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione in nome e per conto di un minore: dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c., non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita.

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE E MODALITÀ: l'offerta deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno suindicato e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno di udienza e il nome del professionista delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che deposita materialmente la busta.

La busta chiusa deve contenere:

- a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno giorni 120 e deve essere in bollo da € 16,00;
- b) un assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265/2023", di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto;
- c) copia della carta d'identità od altro documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscale dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia ( 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 prevista dall'art. 179 Cod. Civ.); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

L'offerta di acquisto deve contenere:

- a) il numero della procedura esecutiva (r.g.e.);
- b) il lotto che si intende acquistare;
- c) il prezzo che si intende offrire;
- d) i tempi di pagamento.

All'udienza avverrà l'apertura delle buste contenenti le offerte, alla presenza delle parti ed offerenti e il professionista delegato delibererà sulla validità delle offerte medesime.

Non saranno considerati efficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato in questo avviso;
- se inferiori al prezzo base d'asta di oltre un ¼;
- se l'offerente non avrà prestato cauzione nella misura sopra riportata.

A seguire:

in caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- b) 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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

in caso di pluralità di offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara:

- a) se le offerte hanno importi differenti, la gara avrà come importo di partenza, l'offerta più alta. In caso di adesione degli offerenti alla gara, allorché sarà trascorso n. 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne

segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di non adesione degli offerenti alla gara, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del maggior offerente;

b) se le offerte plurime hanno il medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, saranno, comunque, valutati l'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

c) ove siano state presentate anche 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 sarà aggiudicato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati fino a € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati fino a € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati fino a € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati fino a € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati fino a € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati fino a € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati fino a € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati fino a € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Nel caso di mancata presentazione di offerte entro il termine stabilito, ovvero di inefficacia delle stesse ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero, in difetto di domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita senza incanto o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c..

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA, LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: le informazioni relative alla partecipazione alle aste, quelle sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposta sul trasferimento dell'immobile, agevolazioni, ecc.) potranno essere richieste al professionista delegato, contattandolo ai recapiti indicati sull'avviso di vendita medesimo.

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese, 4 - 10015 Ivrea (TO), nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada di giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese, 4 - 10015 Ivrea (TO) giusta ordinanza di vendita.

STATO DEGLI IMMOBILI: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: gli immobili aggiudicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 *bis*, secondo comma n. 11 c.p.c., le spese necessarie e l'onorario del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di

trasferimento nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE: il pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo del bene aggiudicato, deve aver luogo nel termine massimo di giorni 120. Resta salva la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata dal Giudice ovvero dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra presso il domicilio professionale del professionista delegato Avv. Alessandra Lippi in Ivrea (TO), Via Palestro n. 37 nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 15.30 alle ore 18.30, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265/2023"

In caso di pagamento al creditore fondiario (vedasi paragrafo) entro la scadenza del termine l'aggiudicatario dovrà, altresì, far pervenire al professionista delegato il giustificativo dell'avvenuto versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, alle medesime condizioni di cui sopra e nel medesimo termine di giorni 120 (o nel minor termine indicato nell'offerta), versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e le cancellazioni delle formalità in pregiudizio; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro i 10 giorni successivi alla vendita presso il domicilio professionale del professionista delegato Avv. Alessandra Lippi in Ivrea (TO), Via Palestro n. 37, nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 15.30 alle ore 18.30.

Ai fini dell'art. 1193 Cod. Civ., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta della relativa operazione a saldo.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione versata ex art. 587 c.p.c., salvi gli ulteriori provvedimenti di cui agli artt. 176 e 177 disp. att. c.p.c..

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE: la cauzione è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Gli offerenti non aggiudicatari, avranno diritto alla restituzione di essa, subito dopo la chiusura della gara.

MUTUO FONDIARIO: qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario può, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385 del 01.09.1993, subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione e dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Per tale ipotesi, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il domicilio professionale del professionista delegato Avv. Alessandra Lippi in Ivrea (TO), Via Palestro n. 37, nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 15.30 alle ore 18.30, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese che le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà versare comunque a favore dell'Istituto mutuante, il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata.

Al fine di ottenere il pagamento diretto, il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima, presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e poi depositare al professionista delegato nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito.

Qualora l'importo del saldo del prezzo sia maggiore a quello risultante dalla precisazione del credito del creditore fondiario, l'aggiudicatario verserà a favore del creditore fondiario la parte del saldo prezzo, corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese e l'eventuale residuo al delegato.

Il pagamento a favore del creditore fondiario e del delegato, dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120, ovvero in quello più breve indicato dall'aggiudicatario. In difetto di precisazione del credito da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto intestato alla procedura.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto nessun 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 a tassi e condizioni prestabilite dalle singole banche.

In tal caso dovrà dare esplicita comunicazione al professionista delegato. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

CUSTODIA: gli immobili sono affidati in custodia IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - TORINO Str. di Settimo, 399/15, 10156 Settimo Torinese TO - Telefono: 011 485338

PUBBLICITA': il presente avviso di vendita sarà:

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

a) **pubblicato** come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, il presente avviso e della relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

b) **inserito** sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), unitamente a suo estratto e perizia, il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

c). inserito sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), unitamente a suo estratto e perizia, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista delegato

#### DISPONE

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

Ivrea, 28.01.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandra Lippi