

TRIBUNALE DI IVREA AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.N.165/2023 il sottoscritto Avv. Angioletta Bertoldo con studio in Ivrea, via dei Patrioti 13, professionista delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lorenzatti con ordinanza 19/22.01.2024

AVVISA

che con la detta ordinanza il Giudice ha disposto la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento in **UNICO LOTTO** nella sola forma della **VENDITA SENZA INCANTO** di cui agli artt. 571 c.p.c. e ss. assumendo come prezzo base quello determinato dall'esperto stimatore nella perizia depositata, disponendo altresì che, in applicazione dell'art. 569 comma 4 c.p.c. il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità **non telematiche** sino alla definizione della procedura e che pertanto

E' STATA FISSATA

per il giorno **16 APRILE 2025 alle ore 10.00** nei locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO) via Cesare Pavese n. 4, la **vendita senza incanto** degli immobili costituenti il lotto unico nell'esecuzione immobiliare R.G.N. 165/2023 analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Paola Pistot, allegata al fascicolo della procedura, che potrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso e completo rinvio per quanto non riportato nel presente avviso. Il **LOTTO UNICO** posto in vendita è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Valperga (TO), via Peradotto n.22/26, piano S1-T trattasi di alloggio posto al piano primo/rialzato del Condominio Anna di Via Peradotto n. 22/26 del Comune di Valperga (TO), composto da ingresso, cucina, camera, bagno, camera e due balconi, al piano seminterrato dello stesso stabile cantina.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Coerenze:

L'appartamento confina a nord ovest Cortile del Condominio Anna - a ovest vano scale ed ascensore - a nord altro alloggio di cui il perito estimatore non ha potuto indicare i dati catastali in quanto manca l'elaborato planimetrico catastale - est Cortile del Condominio Anna.

La cantina: a nord corridoio comune - a ovest ed est altre cantine di cui il perito estimatore non ha potuto indicare i dati catastali in quanto manca l'elaborato planimetrico catastale - a sud terrapieno sotto cortile Condominio Anna

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Valperga (TO): Foglio 6, Part.406, Sub 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 80, Rendita € 320,20, Piano S1-T

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Parti Comuni:

il Condominio Anna Via Peradotto n.22/26, stabile in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, è composto da 24 unità immobiliari abitative ripartite su 6 piani fuori terra con relative cantine poste al primo piano interrato.

Le parti comuni oltre il vano scale, l'ascensore ed il corridoio delle cantine non sono totalmente riscontrabili non essendo presente l'elaborato catastale con la rappresentazione di tutti i subalterni.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con azioni, vincoli, servitù attive e passive, comprensivo delle parti comuni per Legge, regolamento condominiale, atti di provenienza.

Normativa urbanistica e Regolarità Edilizia

In base agli accertamenti eseguiti dal perito stimatore presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile di cui al Lotto Unico si trova in zona RE–Aree Residenziali Esaurite.

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

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 perito stimatore ha reperito i dati della licenza edilizia 3/67 del 08.03.1967 e dell'abitabilità 20.08.1971, non sono stati reperiti i disegni grafici.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Custodia

Gli immobili di cui al Lotto Unico sono affidati in custodia a I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Torino tel. 011/4731714 Fax 011/4730562. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode ai suddetti recapiti al fine di consultare gli atti della procedura e la perizia, ricevere maggiori informazioni sui beni in vendita e concordare i tempi per l'eventuale visita all'immobile.

Stato di occupazione

L'immobile verrà liberato dalla procedura con spese a carico della procedura, 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 onere.

Costi per cancellazione pregiudizievoli, iscrizione e trascrizione

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, per maggiori dettagli vedasi elaborato peritale a firma Geom. Paola Pistot.

Rimandi

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sullo stato conservativo e caratteristiche costruttive si rimanda alla perizia del perito stimatore

Geom. Paola Pistot, l'elaborato è reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, casa.it, idealista.it dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

Stato degli immobili nelle vendite giudiziarie

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dallo stimatore Geom. Paola Pistot depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nella consistenza indicata in perizia dallo stimatore Geom. Paola Pistot nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di proprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione, con tutti i diritti e gli obblighi di cui al regolamento di condominio, e di ogni altro atto inerente e conseguente, atti tutti da intendersi qui integralmente trascritti e riportati senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia-urbanistica l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 47 del 28.2.1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione in sanatoria o permesso in sanatoria o altra pratica edilizia prevista dalla legge nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) nonché ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla stessa potrà essere richiesta al professionista delegato.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

La vendita **SENZA INCANTO DEL LOTTO UNICO** avverrà alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE:

€ 21.216,00 (VENTUNMILADUECENTOSEDICI,00)

OFFERTA MINIMA:

€ 15.912,00 (QUINDICIMILANOVECENTODODICI,00)

AUMENTO MINIMO: € 500,00 (CINQUECENTO,00)

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: **15 APRILE 2025 ore 12.00**

Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara fra gli offerenti: **16 APRILE 2025 ore 10.00**

TEMPO E LUOGO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate dall'offerente (escluso il debitore e tutti i soggetti non ammessi alla vendita) in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese n. 4, entro le ore 12,00 del giorno 15 aprile 2025.

Le offerte che dovessero pervenire oltre detto termine saranno considerate prive di efficacia. Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di 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 notarile.

FORMA DELL'OFFERTA

La busta contenente l'offerta dovrà recare all'esterno: l'indicazione del Professionista Delegato Avv. Angioletta Bertoldo, la data di presentazione dell'offerta e la data della vendita, dovrà essere omissivo 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, numero di iscrizione al Registro Imprese, 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 valutato dal Professionista Delegato ovvero dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare alla vendita senza incanto e all'asta.

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 e codice fiscale del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante 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.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato Internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 165/2023 Tribunale di Ivrea" per importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto di acquisto.
- marca da bollo da € 16,00.

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 qualora pervenga oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA VENDITA

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata di apertura delle buste.

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

- 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, 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 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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura (ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 165/2023 TRIBUNALE DI IVREA avente iban IT63H200830545000107008598 swift

UNCRITM1DD0) il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il versamento è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta.

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

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ex art.585 quarto comma 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 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

In caso di presenza di mutuo fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 1.09.1993 n.385, profittare del mutuo fondiario dovrà versare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto né 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 si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omissis il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net;

d) mediante 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 del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n.4, per l'udienza di apertura delle buste 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, lì 30 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Angioletta Bertoldo