



DOTT.SSA PAOLA BATTISTA
COMMERCIALISTA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
REVISORE CONTABILE - PERITO PENALE
Via Drovetti n.18 - 10138 Torino
Tel. 346/80.95.215
e-mail: infopaolabattista@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 110/2022, il Professionista dott.ssa Paola BATTISTA, delegato dal G.E. dott. Augusto Salustri con ordinanza di delega in data 20.01.2023

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: **Comune di Levone (To) - Via Della Liberta' n.148**

Piena proprietà:

Porzione di fabbricato multipiano in linea di vecchio impianto, adibito alla civile abitazione ed elevato a due piani fuori terra collegati tramite scala interna, con cortile e area di pertinenza. La porzione di fabbricato, formante unico corpo, è composta di: - piano terreno – (1° f.t.), cantina, vano con entro stante scala di accesso al piano superiore adibito a camera, cucina, soggiorno e lavanderia (quest'ultima sottostante alla proprietà di terzi); - piano primo - (2° f.t.), due camere, servizio igienico, vano scala dal piano sottostante, terrazzo coperto a ovest (sera) e antistante balcone con annesso terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. Ille 78, 79, 811, graffate - Categoria A3 Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Levone e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRGI vigente, si evince che la porzione di fabbricato di civile abitazione oggetto di pignoramento è inserita in area residenziale d'interesse ambientale e di recupero edilizio. Le prescrizioni sono definite dagli artt. nn. 13 e 14 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G.C. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso comune. CARATTERE DELL'AREA Sono le parti di territorio interessate dalle porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, che includono fra l'altro gli edifici di interesse storico artistico. INALITA' DEL PRG In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Limitazioni di natura urbanistica o edilizia Tali limitazioni derivano dall'art. 13 delle N.T.A. , in particolare le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. In linea generale dall' art. 32 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Nello specifico in quanto all'interno di fasce di rispetto di tratti di corsi d'acqua minori posti nel concentrico dagli artt. 30 - Aree di rispetto - 48 - Edifici esistenti ricadenti in fasce di rispetto - 53 - Vincoli di rischio geologico. L'acquisizione del C.D.U. non è necessaria, in quanto trattasi di vendita di porzioni di fabbricato urbano con annessa area su cui insiste l'edificio (lotto edificato), la quale ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 metri quadrati.

Dati Catastali: l'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Levone (TO) al Foglio 6 particelle 78 – 79 – 811 (graffate), categoria A/3 di classe 2, consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di euro 268,56, piani T-1.

Coerenze: le particelle nn. 76, 77, 1005, 87, 47 e 89 dello stesso foglio 6.

Occupazione Immobili: liberi.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Geom. Fabrizio Giorio) risultano le seguenti informazioni da un punto di vista edilizio-urbanistico:

“Corrispondenza Catastale: non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto. Essa non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto:

al piano terreno sono state riscontrate delle discrepanze nel locale indicato come studio; di fattocamera e non diviso da un tramezzo (la scala per il piano superiore è a vista); le altezze non corrispondono a quella indicata, sono variabili ed inferiori;

al piano primo è stato ricavato un disimpegno con tramezzature di legno; anche in questo caso non vi è corrispondenza tra le altezze rilevate e quella indicata;

al piano primo non sono state indicate la porta e la finestra che si affacciano sul terrazzo coperto. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LEVONE, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i seguenti titoli abilitativi.

La sua costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita all'esecutate.

Titolo autorizzativo: concessione edilizia n. 14/94, rilasciata il 09.05.1994, per opere di ristrutturazione consistenti in:

demolizione di vano scala esterno e di murature per la formazione di passate;

ricostruzione di murature perimetrali e di soletta di copertura del locale denominato "studio";

costruzione nuovo vano scala interno;

modifica e ampliamento di copertura terrazzo.

Agibilità: non esiste il certificato di agibilità. Durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Levone non è stato rinvenuto detto certificato.

Regolarità edilizia: In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato ricevuto, non pare possibile intendere quest'ultimo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati, che in questo caso hanno rilasciato atti autorizzativi, e non hanno espresso pareri ostativi. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, preciso che quanto di seguito indicato è stato assunto in ragione della normativa attualmente vigente e può essere soggetto a diverse interpretazioni, modificazioni ovvero variazioni.

In particolare – per ciò che riguarda l'edificio principale - in considerazione che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967) - non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità.

Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (Cfr. Allegato 11) relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, si ritiene sostanzialmente che vi sia corrispondenza.

Detto ciò, a seguito degli accertamenti, emergono le seguenti difformità e discrepanze che ritengo utile segnalare:

il locale cantina al piano terreno non è stato trasformato in salone - pertanto non potrà essere utilizzato ai fini abitabili;

conseguentemente non è stata realizzata la porta di comunicazione con gli altri locali adiacenti;

non è stata eseguita la compartimentazione della scala;

al piano primo la finestra che si affacciano sul terrazzo coperto e da luce alle scale è in un'altra posizione.

A seguito di quanto su descritto tali difformità - a puro titolo prudenziale - visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi

delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi in sanatoria i costi ammontano approssimativamente a € 2.500,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

Dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Fabrizio Giorio consultabile sui siti internet: www.tribunale.ivrea.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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.

La vendita SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTOUNICO

- 1) prezzo base: € 15.000,00=;
- 2) offerta minima: € 11.250,00=;
- 3) aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00=;
- 4) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 30.09.2024 ore 12.00;
- 5) udienza di apertura delle buste: 01.10.2024 ore 10.10 ed eventuale gara a seguire

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). Persone fisiche: indicare cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. 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 risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare l'istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, 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 **Dott.ssa Paola BATTISTA presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea – Via Cesare Pavese n.4 – Ivrea. Al riguardo si segnala che i suddetti uffici sono aperti per ricevere le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.** Il delegato **Dott.ssa Paola BATTISTA** è invece reperibile ai seguenti recapiti: **Tel. 346/80.95.215, indirizzo mail: infopaolabattista@gmail.com.**

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa presso il domicilio del delegato in Ivrea entro e non oltre le ore 12.00 del 30.09.2024 e recare, all'esterno, l'indicazione del giorno di udienza e il

nome del professionista delegato. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi € 11.250,00=). L'offerta deve altresì contenere la dichiarazione con la quale si conferma di aver preso visione degli atti relativi alla vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Allegare all'offerta: marca da bollo da Euro 16,00; cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a: TRIBUNALE DI IVREA ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 110/2022", nonché i tempi e le modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta. La busta deve contenere la documentazione indicata nel presente avviso necessaria per individuare l'offerente ed il mandatario che parteciperà alla vendita. All'udienza il Professionista delegato aprirà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c.. Se vi sono più offerte valide, di cui almeno una non inferiore al prezzo base, si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta migliore individuata dal Professionista delegato seguendo i criteri indicati dall'art. 573 comma 3 c.p.c. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno indicate dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute. Se vi sono più offerte valide, di diverso importo, ma inferiori al prezzo base, il Professionista delegato disporrà la gara sull'offerta migliore solo in mancanza di istanze di assegnazione, dovendo altrimenti procedere all'assegnazione.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare, presso il domicilio 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 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonchè indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero 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 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario, con le modalità indicate nel presente avviso e nel termine di centoventi giorni o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza, nonchè depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto stesso. L'aggiudicatario dovrà, infine, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal dodicesimo giorno successivo all'aggiudicazione presso il domicilio del delegato. Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis secondo comma n. 5 c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità.

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.

CUSTODIA

Custode e' la Dott.ssa Paola Battista, con studio in Torino, Via Drovetti 18 (Studio Buri) (contattabile ai seguenti recapiti: mail: infopaolabattista@gmail.com; telefono: 346/80.95.215). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

a) **pubblicato** 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 e www.tribunale.ivrea.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,

(b) **inserito** sui siti internet: Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (del Gruppo eBay) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sara' cura della societa' Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantire la contemporanea pubblicita' 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 e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita,

(d) **inserito** sui siti internet: www.astalegale.net e www.portaleaste.com unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il domicilio del delegato in Ivrea, per l'udienza delle aperture delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e per i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino/Ivrea, 14 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Battista

