

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(quinto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 125/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Mirka Milano con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dell'8/03/24 promossa da Olympia SPV s.r.l., rappresentata da doValue S.p.A. ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/15

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2026 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato di civile abitazione e fabbricato accessorio ubicati in San Martino Canavese (TO), Frazione Silva, via Marta n. 8.

Il fabbricato di civile abitazione unifamiliare, elevato a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, è composto: al piano interrato da disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia e spazio per predisposizione ascensore; al piano terreno da ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore ed ai livelli superiori, porticato e tettoia; al piano primo da disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di accesso ai livelli inferiore e superiore e balcone su tre lati; al piano secondo (sottotetto) da disimpegno, salotto, due camere, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone e terrazzo.

Il basso fabbricato accessorio risulta frontistante verso sud al fabbricato residenziale e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva, elevato ad unico piano fuori terra, libero su due lati ed è composto: al piano terreno da cantina, ripostiglio, scala interna per accesso al solaio piano di copertura.

Il compendio oggetto di vendita è completato dall'area cortiliva scoperta (mappali 441 e 785), completamente perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto e

area a verde; la recinzione attuale è posta sul lato ovest dei fabbricati all'interno del mappale 785 e non sul suo limitare.

L'accesso dalla strada comunale di modestissima larghezza avviene attraverso corte di proprietà di terzi (mappali 434, 715, 752, 821 e 822) posta tra edifici contrapposti.

I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati di San Martino C.se (TO) come segue:

Foglio 24, particella 441, cat. A/4, classe 1, vani 6, superficie catastale 137 mq, Piano T-1-2, rendita € 151,84;

Foglio 24, particella 785, sub 2, cat. A/3, classe 2, 5 vani, superficie catastale 116 mq, Piano T-1, rendita € 222,08;

Foglio 24, particella 785, sub 3, cat. C/6, classe 2, 25 mq, Piano T, rendita € 78,76;

Foglio 24, particella 785, sub 4, cat. C/2, classe U, 20 mq, superficie catastale 23 mq, Piano T, rendita € 21,69;

Foglio 24, particella 785, sub 5, cat. C/7, classe U, 42 mq, superficie catastale 42 mq, Piano T-1, rendita € 28,20;

Foglio 24, particella 785, sub 6, cat. C/7, classe U, 48 mq, superficie catastale 48 mq, Piano T, rendita € 32,23.

L'intero compendio oggetto di vendita è posto alle seguenti coerenze: a nord con Foglio 24, particella 373, ad est con Foglio 24, particella 752, a sud con Foglio 24, particella 886 ed ad ovest con Foglio 24, particella 490.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il compendio immobiliare posto in vendita è costituito da un fabbricato di civile abitazione ed un fabbricato accessorio edificati all'interno dei mappali 441 e 785 del Foglio 24 (enti urbani) di più ampia consistenza di circa 1.090 mq complessivi ubicati in San Martino Canavese (TO), Frazione Silva, via Marta n. 8.

Il fabbricato di civile abitazione unifamiliare risulta elevato a tre piani fuori terra oltre a livello interrato, libero su tre lati ed è composto: al piano interrato (parte sottostante al fabbricato e parte sottostante all'area di corte) da disimpegno con scala di accesso dal piano superiore, corridoio, cantina, centrale termica, quattro ripostigli, lavanderia e spazio per predisposizione ascensore; al piano terreno da ingresso, cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno, soggiorno, veranda, vano scala di accesso al livello inferiore e livelli superiori, porticato e tettoia; al piano primo da disimpegno, due camere, studio, bagno, vano scala di

accesso ai livelli inferiore e superiore e balcone sui tre lati; al piano secondo (sottotetto) da disimpegno, salotto, due camere comunicanti fra loro mediante porta interna, ripostiglio, bagno, vano scala di accesso dal livello inferiore, balcone e terrazzo.

Il fabbricato e' stato assoggettato ad interventi di completa ristrutturazione con demolizione dell'intero complesso preesistente (mantenendo in essere alcune porzioni della zona del "soggiorno" al piano terreno) con interventi realizzati a decorrere dal 2007 e sino al dicembre 2012.

Il fabbricato risulta libero su tre lati ed in aderenza con proprietà di terzi sul solo lato est ed è la testata di manica di fabbricati ex-rurali, con esposizione sui versanti sud, ovest e nord.

La struttura portante si presenta con colonne verticali in cemento armato, solai piani in laterocemento e muratura di tamponamento perimetrale in elementi laterizi monostrato (poroton) completamente intonacata.

Il piano interrato presenta una struttura portante con muro di cantina in cemento armato gettato in opera e solaio a soletta piena superiore. Il lungo corridoio trasversale posto al piano interrato attraversa la porzione di cortile frontistante il fabbricato residenziale; il perito evidenzia di non poter quantificare la portata massima della struttura per la percorribilità con mezzi a livello cortile.

Il tetto di copertura, realizzato con solaio misto laterocemento, dotato di gronde e pluviali in rame, è inquadrabile nella tipologia del “doppia falda” contrapposta, con manto di copertura in embrici laterizi portoghesi dal quale svettano sfiati, comignoli rivestiti con mattoni paramano, palo metallico con antenna Tv e parabola. Sulla falda sud, risultano installati alcuni pannelli solari di ausilio all'impianto termico/idrosanitario.

Le facciate esterne, completamente intonacate, sono prive di tinteggiatura con conseguente assenza di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.

L'intero piano terreno è perimetrato da marciapiede rivestito con elementi lapidei grezzi all'interno del quale, sul versante nord ed a filo pavimento, sono incorporate le bocche di lupo del piano interrato.

I piani sono collegati da scala interna a doppia rampa contrapposta in cemento armato tra il piano interrato ed il piano terreno, le pedate e le alzate sono rivestite in granito levigato; i piani superiori sono collegati da scala interna a vista con pedate lignee montate su struttura in acciaio.

Le pareti interne e soffitti risultano intonacati e tinteggiati, il lungo corridoio al piano terreno è rivestito con mattoni paramano.

Il bagno al piano terreno presenta rivestimenti con piastrelle in gres ceramico cm. 20x20 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,20; quello al piano primo con piastrelle in gres ceramico cm. 35x25 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,10; quello al piano secondo con piastrelle in gres ceramico cm. 45x25 sino ad un'altezza di ca. ml. 2,40.

La cucina presenta la parete rivestita con piastrelle cm. 30x90, altezza ca. cm. 230.

Le pavimentazioni presentano elementi di granito "cachemire white" levigato a lucido con inserti decorativi al suo interno; le camere da letto e lo studio ai piani superiori sono dotate di pavimentazione lignea (parquet/listoni) mentre al piano terreno piastrelle in gres cm. 25x25.

I pavimenti del bagno presentano piastrelle in gres da cm. 30x30, cm. 31x31, cm. 60x30 rispettivamente per il servizio al piano terreno, piano primo e piano secondo.

Le soglie ed i davanzali sono in elementi lapidei.

Le finestre e portafinestra hanno il telaio ligneo a doppio battente con doppio vetro/vetrocamera (sistema monoblocco).

I serramenti esterni sono privi di gelosie/antoni/sistema di oscuramento.

Il portoncino d'ingresso è ligneo a doppio battente (battente d'ingresso di tipo cieco, battente laterale con inserto vitreo colorato), le porte interne sono lignee cieche con apertura a battente.

Il bagno al piano terreno presenta elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna, wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo, le rubinetterie sono con miscelatore monocomando, piatto doccia in ceramica bianca priva di box; il bagno al piano primo è dotato di elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna, wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo, di rubinetterie con miscelatore monocomando, vasca da bagno di ampie dimensioni a pavimento; il bagno al piano secondo presenta elementi sanitari in ceramica bianca monoforo con doppio lavabo posto all'interno di armadiatura con ripiano in marmo, wc e bidet a colonna, wc provvisto di cassetta di risciacquo incassata nel

muro con placca dotata di doppio comando per il risciacquo, rubinetterie con miscelatore monocomando, cabina doccia idromassaggio semicircolare di grandi dimensioni.

I balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera, ad oggi, costituita da tubolari ferrei verticali e correnti con tavole lignee assicurate con filo di ferro; il perito rileva che la struttura si presenta in precarie condizioni di stabilità che pregiudicano l'uso degli spazi esterni in termini di sicurezza.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico sottotraccia con frutti Vimar, serie Elcon e sono mancanti molteplici placche, vi è la predisposizione impianto videocitofonico, impianto televisivo con antenna Tv e parabola a tetto.

I beni immobili sono dotati di impianto di riscaldamento a gas metano con termosifoni in alluminio e termoarredo nei bagni (caldaia IMMERGAS Victrix Superior 32KW plus con anno di installazione tra il 2007 ed il 2010; il perito precisa che detta caldaia è impiegata anche per la produzione di acqua sanitaria (nel vano centrale termica al piano interrato sono presenti due accumulatori di acqua calda da lt. 1.000 e lt 500, come dichiarato al perito dalla debitrice esecutata), alimentazione del piano cottura con gas metano di città.

L'impianto idrico risulta allacciato alla rete comunale ed alla fognatura della linea comunale presente sulla via delle Scuole.

Il perito precisa che la debitrice esecutata, in sede di accesso, comunicava che la tubazione diparte dall'edificio residenziale per proseguire interrata verso ovest sulla pignorata particella 785, sulle particelle 490 e 443, anch'esse di proprietà delle debtrici eseguite ma estranee alla presente procedura esecutiva e su altre particelle di proprietà terze. Sul punto si richiama la perizia a pagina 42.

Le altezze interne sono state misurate dal CTU in sede di sopralluogo in ml. 2,25/2,50/2,55 per il piano interrato, ml. 2,70/2,75 per il piano terreno (la veranda denota altezze pari a ca. ml. 2,80 e ca. ml. 3,55 in quanto il soffitto segue l'andamento inclinato della falda di copertura), ml. 2,70 per il piano primo (il bagno presenta una zona con altezza di ca. ml. 2,00 laddove installata la vasca a pavimento), hmedia ml. 2,70/2,80 per il piano secondo (hmin ml. 2,40-2,60, hmax ml. 3,25 ca. stante l'andamento inclinato delle due falde contrapposte).

Il perito evidenzia di non garantire il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche di cui è fornito l'immobile, ovvero di tutte le sue dotazioni dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, annesse e/o connesse, esclusive e/o comuni a servizio ed evidenzia buone

condizioni manutentive degli immobili oggetto di vendita. Il CTU, tuttavia, rileva la presenza di sintomi di verosimili infiltrazioni d'acqua ovvero muffe da ponti termici sul soffitto della veranda, con evidenti segni di degrado dell'intonaco, distacco ed esfoliazione dello stesso intonaco ai piedi della muratura con presenza di efflorescenze saline e comparsa di muffe e colonie fungine e per molteplici zone interne ai piedi delle murature del piano terreno (soggiorno, ingresso), presenza di talune lesioni al soffitto dell'ingresso e bagno al piano terreno, zone con presenza di efflorescenze saline si riscontrano anche ai piedi delle murature perimetrali sul fronte esterno ed importanti segni di degrado dell'intonaco nell'intradosso del balcone posto sopra l'ingresso. Sul punto si richiama la perizia a pagina 43.

Il fabbricato accessorio risulta frontistante verso sud al fabbricato residenziale e distaccato dallo stesso dall'area cortiliva, lateralmente al cancello di accesso, elevato ad unico piano fuori terra, libero su due lati, composto: al piano terreno da cantina, ripostiglio e scala interna per accesso al solaio piano di copertura.

Il perito rileva che i vani sono ad oggi parte del più ampio edificio originario (il vano cantina) e parte di quanto previsto nel Permesso di Costruire n. 14/2007 (locale ripostiglio e vano scala) che prevedeva l'edificazione di più ampio altro fabbricato residenziale, mai completato, composto da due piani fuori terra oltre locali cantinati nell'interrato. L'incartamento edilizio n. 14/2007 risulta essere decaduto.

La cantina presenta una struttura portante, in parte in muratura mista pietra e mattoni su calce d'allettamento con volte in laterizio, risalente alla remota epoca costruttiva, probabilmente, alla fine del XIX secolo/inizio XX secolo; l'ampliamento realizzato tra il 2007 ed il 2012 (ripostiglio e scala) risulta con muratura portante laterizia (poroton) priva di intonaco, solaio piano di copertura in laterocemento che si estende anche sul predetto locale cantina.

La scala al grezzo si interrompe sul solaio di copertura.

Le pareti interne e soffitti sono in parte intonacate con materiale oramai vetusto e parti prive di intonaco, la pavimentazione risulta in battuto di cemento su pavimentazione aerata con igloo, il vano cantina è provvisto di tavole lignee poggiate sul pavimento in battuto di cemento sottostante; il perito evidenzia che per detta conformazione non è stato possibile determinare con esattezza le altezze libere interne misurate in ca. ml. 1,80 e ml. 2,90.

La porta d'ingresso alla cantina risulta in legno pieno, le finestre in alluminio e ferro e non è dotato di porta d'ingresso al ripostiglio. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Il compendio immobiliare è completato dall'area cortiliva scoperta (mappali 441 e 785), perimetrata, costituita parte da superficie cementizia, terreno battuto, area a verde, parte in terreno inghiaiato, parte in selciato e parte a verde mantenuto a sfalcio.

La zona ad ovest del fabbricato accessorio e sino alla recinzione ivi esistente con direzione nord-sud, è costituita dal solaio di copertura dei vani accessori del fabbricato di civile abitazione posti al piano interrato, a filo pavimento sono presenti alcune bocche di lupo dei vani sottostanti, detti locali sono collegati alla porzione inferiore dello stesso fabbricato residenziale tramite manica/corridoio anch'esso interrato.

Sulla suddetta soletta cementizia sono posizionate verticalmente alcune armature per la verosimile edificazione di colonne.

Il CTU evidenzia che l'attuale recinzione con direzione nord-sud, costituita da zoccolo in c.a. e sovrastante rete a maglie metalliche sorretta da paletti, è posta all'interno del mappale 785 e non sul confine con la limitrofa particella 490, di proprietà delle debitrici ma non oggetto della presente vendita.

Il perito rileva, inoltre, che attualmente che i beni oggetto di vendita formano un unico lotto con le particelle 443, 490 e 684 del Foglio 24, di proprietà delle debitrici eseguite ma non oggetto della presente vendita e che le stesse, a seguito di aggiudicazione, potrebbero risultare intercluse con possibile causa all'aggiudicatario per l'accertamento di servitù di passaggio a favore delle suindicate particelle sui fondi oggetto di vendita o altri. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 35 e 36.

L'accesso dalla strada comunale, di modestissima larghezza, avviene attraverso corte di proprietà di terzi (mappali 434, 715, 752, 821 e 822) posta tra edifici contrapposti. Il perito ha precisato che trattasi di un passaggio di fatto e che dagli atti di provenienza in capo alle debitrici eseguite non risulta costituita servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della presente vendita. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 13.

La frazione Silva è posta a circa 2,5 km ad ovest dal concentrico del paese in posizione mediana tra lo stesso paese di San Martino e l'attiguo abitato di Torre Canavese, sulla direttrice viaria SP 56 di Strambino. La frazione, prevalentemente a carattere residenziale, è costituita da vecchi fabbricati ex rurali e nuove edificazioni singole.

La zona abitativa è priva dei servizi principali, ad esclusione della linea autobus, per i quali bisogna fare riferimento ai centri esterni San Martino Canavese, Torre Canavese, Agliè, Castellamonte e Strambino. Il perito ha riscontrato la presenza di due bed & breakfast, un agriturismo e pochi parcheggi ubicati prevalentemente sulla via delle Scuole.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili sono occupati dalle debitrici esegutate.

Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma X, c.p.c. come modificato dal D. Lgs. n. 149/22, come modificato dalla Legge n. 197/22.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di San Martino (TO) ha accertato che la costruzione degli immobili posti in vendita è antecedente alla data dell'1/09/67, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e che l'immobile non risulta agibile ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > Concessione Edilizia n. 19/89 rilasciata il 6/07/89 (pratica edilizia n. 29/89) per "risanamento igienico fabbricato";
- > Permesso di Costruire n. 14/07 del 28/11/2007 (pratica edilizia 1057/07) per riattamento di edificio di civile abitazione, riattamento dei due corpi di fabbrica, corpo A e B;
- > Permesso di Costruire in sanatoria n. 7/2013 rilasciato in data 11/04/2013 (pratica edilizia n. 1291/2011), variante in sanatoria a P.C. N. 14/07 del 28/11/2007, corpo A, ristrutturazione edilizia e ampliamento fabbricato"; fine lavori del 29/10/2012 protocollo 175 del 6/02/2013.

Il perito evidenzia che dagli incartamenti messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico non si riscontra il certificato di agibilità e che l'Ufficio Tecnico, in ultimo con ricerca del 15/02/2024, riferiva verbalmente di non aver reperito il fascicolo inerente la pratica edilizia n. 2057/07 di cui al P.d.C. 14/2007.

Il perito, in sede di sopralluogo, ha utilizzato per la verifica urbanistica la Tavola n. 2 della pratica edilizia n. 1291/2011 di cui al P.d.C. in sanatoria n. 14/2013, laddove è rappresentata la situazione di progetto licenziato con il citato permesso non reperito.

Il CTU evidenzia la mancanza del certificato energetico dell'immobile /APE, della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Il perito rileva che con il Permesso di Costruire n. 14/2007 era prevista la ristrutturazione di due corpi di fabbrica divisi in Fabbricato A e B e che i lavori sono stati eseguiti completamente per il solo Fabbricato A, per il quale risulta depositata la variante in sanatoria del 2013 (P.d.C. n. 7/2013) mentre per il Fabbricato B, indicato in progetto come edificio a due piani fuori terra di ampia metratura oltre a piano cantinato, gli interventi sono stati eseguiti in minima parte con la realizzazione di quanto ad oggi esistente ovvero 2 vani al piano terreno e locali al piano interrato descritti come locali accessori indiretti collegati direttamente e solamente con il Fabbricato A.

Il CTU evidenzia la mancanza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali depositate agli atti del Comune di San Martino Canavese.

Il perito in merito al fabbricato di civile abitazione ha riscontrato le seguenti generali dissomiglianze:

- la finestra sulla parete est della "veranda" al piano terreno risulta traslata di ca. 30 cm. sulla stessa parete;
- la parete divisoria tra il "soggiorno " e la "veranda" al piano terreno denota spessore differente;
- nel "soggiorno" al piano terreno è stata realizzata una parete diagonale, verosimilmente in cartongesso, nell'angolo sud-ovest del locale;
- talune misure interne rilevate si discostano da quanto riportato nelle tavole grafiche, con verosimile conseguente lieve traslazione dei tramezzi interni, generalmente con differenze superiore rispetto la tolleranza del 2% (es: "soggiorno": ml. 5,20 rilevata in ml. 5,35; ml. 4,50 rilevata in ml. 4,35 ca.; ml. 1,85 rilevata in ml. 2,15 ca.; "bagno" PT: ml. 1,90 rilevata in ml. 1,97 ca.; "cucina": ml. 4,80 rilevata in ml. 4,98 ca.; "ingresso": ml. 4,25 rilevata in ml. 4,30 ca.; "bagno" P1: ml. 3,30 rilevata in ml. 3,45; "studio": ml. 4,40 rilevata in ml. 4,30; "disimpegno" PS1: ml. 3,20 rilevata in ml. 3,10);
- la "camera 1" sul fronte ovest al piano primo non risponde al rapporto minimo di 1/8 di superficie aeroilluminante richiesto dalla normativa igienico-sanitaria (art. 5, D.M. 05/07/1975 e s.m.i.: "la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento"); superficie vano ca. mq. 23,60; superficie minima richiesta =

23,60 x 1/8 = mq. 2,95; superficie finestrata rilevata mq. 2,58); parimenti dicasi per il "bagno" e le due "camere" ("camera 3" e "camera 4") al piano secondo (superficie "bagno" ca. mq. 10,00, superficie minima richiesta = 10,00 x 1/8 = mq. 1,25, superficie finestrata rilevata mq. 0,85; superficie "camera 3" ca. mq. 16,96, superficie minima richiesta = 16,96 x 1/8 = mq. 2,12; superficie finestrata rilevata mq. 1,94; superficie "camera 4" ca. mq. 15,84, superficie minima richiesta = 15,84 x 1/8 = mq. 1,98; superficie finestrata rilevata mq. 1,94). Il CTU evidenzia che anche il "bagno" al piano primo denota un rapporto aeroilluminante inferiore all'1/8 richiesto dalla normativa, ma lo stesso vano risulta fornito di aspirazione forzata il cui numero di ricambi volume d'aria non è stato possibile accertare da parte del perito.

Il perito evidenzia che le misure totali esterne generalmente corrispondono con quanto indicato nella tavola grafica; laddove non corrispondenti per pochi centimetri, ritiene che le stesse possano determinare una differenza contenuta nella tolleranza del 2% rispetto le misure riportate nel titolo abilitativo.

Il CTU segnala che gli interi balconi/terrazzi al piano primo e secondo sono privi di regolare ringhiera, attualmente costituita da paletti lignei e correnti in tavole lignee il tutto in precarie condizioni di stabilità che pregiudicano l'uso degli spazi in termini di sicurezza.

In merito al fabbricato accessorio, il perito ha rilevato le seguenti discordanze:

- dell'intero fabbricato previsto in progetto risulta essere realizzata la sola porzione est del piano terreno ("Tavernetta" ad oggi "cantina", vano scala sino al primo solaio, attiguo vano oggi "ripostiglio");
- differente posizionamento delle aperture del vano "ripostiglio";
- presenza in loco di smusso diagonale della muratura del vano scala;
- talune misure interne rilevate si discostano da quanto riportato nelle tavole grafiche;
- i locali al piano interrato (Centrale Termica, due locali disimpegno e vano scala di collegamento con il piano superiore) indicati nella suddetta tavola grafica 2 come "P. CANTINA- EDIFICIO B - LATO SUD", previsti per una dimensione generale di ml. 5,10 x 6,10 per mq. 31,10 ca. e collegati con il Fabbricato B, sono stati eseguiti completamente interrati con una estensione ben più ampia pari a ca. mq. 40, con vani destinati a lavanderia, tre ripostigli, disimpegno, predisposizione vano ascensore mai installato, tutti accessori indiretti collegati direttamente al Fabbricato A con il corridoio interrato che attraversa l'area cortiliva.

In merito all'area cortiliva, il perito ha riscontrato:

- il cancello a doppio battente d'accesso all'area staggita risulta posizionato in allocazione differente a quanto previsto in progetto;
- realizzazione della recinzione con cancello a doppio battente avente direzione nord-sud edificato all'interno della particella 785.

Il perito evidenzia che quanto sopra descritto potrà essere oggetto di sanatoria e quantifica i relativi costi in circa € 6.000,00.

Il CTU quantifica inoltre i costi per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità in circa € 6.000,00 per rilascio attestazione corrispondenza degli impianti, pratica strutturale e collaudo statico, pratica SCIA ecc.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 68.

Il CTU precisa che per lo spostamento della posizione del cancello carrabile d'ingresso, per l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti mediante la riduzione delle superfici calpestabili dei singoli vani (riduzione di ca. mq. 3,00 per la "camera 1" al piano primo, ca. mq. 1,50 per la "camera 3", ca. mq. 0,30 per la "camera 4" al piano secondo) con la realizzazione di pareti in cartongesso, soluzione ritenuta meno costosa rispetto alla modifica delle aperture esterne per l'adeguamento del relativo rapporto, l'installazione di aspirazione forzata dell'aria con adeguati ricambi di volumi d'aria/ora per il bagno al piano secondo e verifica dell'aspirazione del bagno al piano primo, quantifica in via cautelativa un esborso pari ad €. 6.000,00.

Il perito evidenzia che non risulta esservi corrispondenza tra la planimetria catastale e quanto ad oggi esistente in loco.

Le uu.ii.uu. F. 24 N. 441, N. 785 subb. 2-3-4-5-6 sono state assoggettate ad interventi di ristrutturazione tra gli anni 2007 e 2013 con completa modifica del loro assetto e precisamente demolizione ed ampliamento per costituire, ad oggi, un'unica unità immobiliare residenziale unifamiliare con fabbricato accessorio frontistante.

A seguito di detto intervento non è stato depositato l'aggiornamento al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il perito evidenzia che a presentazione dell'aggiornamento della mappa catastale del Catasto Terreni e della nuova planimetria catastale al Catasto Fabbricati da parte dell'aggiudicatario, è comunque subordinata all'esito della regolarizzazione edilizia suindicate.

Relativamente alle difformità sopra evidenziate si dovrà provvedere al deposito degli incartamenti idonei (con incarico a tecnico), mediante applicativo "Pregeo" e "Docfa" presso le corrispondenti sezioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e quantifica i relativi costi in circa € 4.000,00, comprensivo di onorari professionali e diritti. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 32 e seguenti.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale degli immobili in oggetto (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati ed il perito quantifica i costi in circa € 400,00. Sul punto si richiama la perizia a pagina 69.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di 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 al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO

Il prezzo della vendita è fissato in € 57.618,00. L'offerta minima è, pertanto, di € 43.213,50 pari al 75% del prezzo base.

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 57.618,00;
- > offerta minima: € 43.213,50;
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- > termine per la presentazione di offerte: 20/01/26 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 21/01/26 ore 9:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 21/01/26 ore 9:30;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 23/01/26 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 26/01/26 ore 9:00;

- > IBAN per deposito cauzione: IT15C0200830545000107078554, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.a. ed intestato a “Es. Imm. RGE 125/2023 Tribunale di Ivrea” (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- > portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- > referente della procedura: il professionista delegato.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email coda@avv-ciochetto.it.

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul portale del gestore della vendita.

L'offerta deve essere formulata e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta telematica*” fornito al Ministero della Giustizia ed a cui è possibile

accedere tramite apposita funzione “PARTECIPA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 20/01/26 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);

- il termine per il versamento del saldo prezzo che, in ogni caso non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché carta di identità e codice fiscale del sottoscrittore;
- **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive

digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all'offerta in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva "Es. Imm. RGE 125/2023 Tribunale di Ivrea" acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT15C0200830545000107078554.

L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, indicando nella causale "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito www.tribunale.ivrea.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

> verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste

e dei documenti da allegare necessariamente;

- > verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;
- > procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare:

- > i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- > ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- > il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 21/01/26 al giorno 23/01/26 ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il giorno 26/01/26 ore 9:00, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

- > la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara fra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà a:

- > determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- > fissare all'assegnatario il termine, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;

> trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (dall'1/08 al 31/08).

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrerne dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato e spese a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo di posta elettronica certificata all'avv. Mirka Milano (pec: avvmirkamilano@puntopec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario

direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato attestazione del versamento eseguito a favore del creditore fondiario.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all' Ifir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie, in Torino, Strada Settimo 399/15 (tel. 011/482822 – e mail richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it); gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il Custode Giudiziario al fine di consultare gli atti relativi alla vendita, inclusa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, unitamente all'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

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

Ivrea, 22/09/25

Il Professionista Delegato, avv. Mirka Milano