

TRIBUNALE DI IVREA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta dr.ssa Stefania Goffi, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ivrea, dr.ssa Federica Lorenzatti, ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/11/2021 nel procedimento esecutivo **R. G. E. N. 236/2021** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25/09/2025 alle ore 10:30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4, domicilio del professionista delegato, alla presenza delle parti, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 eventuale necessità di adeguamento di 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni per quanto di competenza del Giudice dell'Esecuzione a spese a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO) – centro storico, via Caviglione, di immobile in fase di ristrutturazione. L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. In realtà a seguito di sopralluogo si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'immobile è composto dai beni di seguito descritti:

Bene n. 1 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano secondo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno, l'immobile confina con Via Caviglione a sud, a nord con cortile, a est ed ovest con altre uu.ii..

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub. 129, Cat.A2, non sussiste corrispondenza catastale.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti. Si consideri che vige un diritto di passaggio dal balcone/ballatoio per poter accedere.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ossia:

nella pratica 40/2010 è esistente un tramezzo che delimita la camera bagno. E' stato demolito un varco di passaggio per creare quello tra camera e bagno. Nella realtà sono esistenti tale opere ma non sono state rappresentate nicchie nei progetti catastali e comunali. E' altresì mancante una finestra sul progetto comunale. Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 2 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene direttamente da cortile interno. In realtà è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n. 10-12. L'immobile confina con altra uu.ii a sud, a nord ed ovest. Mentre ad est confina con il cortile ed è composto da cucina/soggiorno, camera e bagno.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub. 124, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 219,49.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

nella pratica 40/2010 è esistente un tramezzo che viene adibito a bagno e del suo disimpegno, con demolizione di una porzione di muro per consentire l'accesso. Non è mai stato realizzato. La medesima difformità si riscontra nel catasto. Sono anche presenti delle nicchie non sono rappresentati sulla planimetria comunale e catastale. Nei disegni, al fondo della camera adiacente al bagno in progetto è rappresentata una nicchia: nella realtà è presente un passaggio. Risulta una finestra sui disegni del Comune e del Catasto che nella realtà è inesistente. E' stato aperto un varco che però non risulta dai disegni.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali. **Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.**

Bene n. 3 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene direttamente da cortile interno. In realtà è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10- 12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno. l'immobile confina a sud, a nord ed ovest con altre uu.ii. Mentre ad est confina con il cortile. L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 125, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 307,29.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

la tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Rispetto ai progetti comunali e catastali, sono presenti delle nicchie e dei varchi aperti. Nel bagno non è stato possibile entrare.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 4 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene direttamente da cortile interno. In realtà è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente privo di bagno. L'u.i è ubicata al piano terreno ma il CTU non è stato in grado di stabilire quali siano i confini esatti, in quanto è stato complesso identificare dove fosse ubicato tale immobile.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 8, Cat. A/4, classe 1, cons. 1,5, sup. cat. 34 mq, rendita € 31,76

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: per poter accedere a tale immobile, si è dovuto entrare per il tramite del cortile. Pertanto, allo stato attuale il CTU non è in grado di stabilire se sussistono delle servitù di passaggio, sulla base della documentazione esaminata.

SITUAZIONE EDILIZIA:

la tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Manca l'apertura verso il lotto n. 13, rappresentata, invece, nella pratica comunale e nella realtà fattuale. Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica al Catasto per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si

decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di

presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 5 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano primo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, 2 camere e bagno. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno e confina con altra unità a sud, a est ed nord, mentre ad ovest con scala comune.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 506, sub. 23, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 219,49.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: non sussistono diritti reali a favore di terzi,

SITUAZIONE EDILIZIA:

L'immobile oggetto di perizia ricade nell'area CS1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Pont Canavese - Variante avvenuta con DGR 05/08/1998 n.39-25224 pubblicata sul B.U.R. n.34 del 26/08/1998.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Rispetto alla pratica comunale, non sono mai state realizzate le opere in progetto. Stessa cosa vale per le pratiche in Catasto. Sono presenti varie nicchie, mancanti nella rappresentazione grafica e si riscontrano delle chiusure sul balcone che non sono esistenti nelle planimetrie catastali e comunali.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 6 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

Il CTU non è stato in grado di stabilire quali siano i confini esatti, in non è stato possibile identificare tale immobile.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 1, Cat. A/4, classe 2, consistenza 5, sup. cat. 183 mq, rendita € 123,95 piano 1.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: allo stato attuale il CTU non è in grado di stabilire se sussistono delle servitù di passaggio, sulla base della documentazione esaminata.

SITUAZIONE EDILIZIA:

il CTU non è stato in grado di identificare il lotto e di conseguenza darne le valutazioni edilizie.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 7 -Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano primo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch.

Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via

IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno. L'immobile confina con Via Caviglione a sud, a nord con cortile, a est ed ovest con altre uu.ii..

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub. 126, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 219,49.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti. Si consideri che vige un diritto di passaggio dal balcone/ballatoio per poter accedere .

SITUAZIONE EDILIZIA:

Rispetto alla pratica comunale e catastale, le divisioni interne corrispondono. Nella cucina-soggiorno è presente una finestra che non è stata rappresentata nei progetti catastali e comunali.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 8 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano primo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via

IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, 2 camere e bagno. L'immobile confina con Via Caviglione a sud, a nord con cortile, a est ed ovest con altre uu.ii.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 411, Part. 509, sub. 127, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 307,29.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Rispetto alla pratica comunale e catastale, le divisioni interne corrispondono. Nella camera, soggiorno e cucina sono presenti nicchie che non sono state rappresentate nei progetti catastali e comunali. Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 9 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano secondo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno e confina con Via Caviglione a sud, a nord con scala comune, a est ed ovest con altre uu.ii..

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 506, sub. 24, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 79, Rendita € 307,29

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: non sussistono diritti reali a favore di terzi,

SITUAZIONE EDILIZIA:

L'immobile oggetto di perizia ricade nell'area CS1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Pont Canavese - Variante avvenuta con DGR 05/08/1998 n.39-25224 pubblicata sul B.U.R. n.34 del 26/08/1998.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Rispetto alla planimetria catastale, sono stati trovati documenti e pratiche edilizie per opere interne e sono state riscontrate delle difformità:

nella pratica 40/2010 è esistente un tramezzo come costruzione che fa da disimpegno tra la cucina, la camera ed bagno. Non è mai stato realizzato. La medesima difformità si riscontra nel catasto.

Sono anche presenti delle nicchie non sono rappresentati sulla planimetria comunale e catastale.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 10 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di appartamento al piano terzo, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'immobile pignorato è parte di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. Si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno e confina con Via Caviglione a sud, a nord con scala comune, a est ed ovest con altre uu.ii.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 506, sub. 25, Cat.A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 79, Rendita € 219,49

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: non sussistono diritti reali a favore di terzi,

SITUAZIONE EDILIZIA:

L'immobile oggetto di perizia ricade nell'area CS1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Pont Canavese - Variante avvenuta con DGR 05/08/1998 n.39-25224 pubblicata sul B.U.R. n.34 del 26/08/1998.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Rispetto alla planimetria catastale, sono stati trovati documenti e pratiche edilizie per opere interne e sono state riscontrate delle difformità:

nella pratica 40/2010 è esistente un tramezzo come costruzione che fa da disimpegno tra la cucina, la camera ed bagno. Non è mai stato realizzato. La medesima difformità si riscontra nel catasto.

Sono anche presenti delle nicchie non sono rappresentati sulla planimetria comunale e catastale.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 11 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 55/a, di magazzino al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene da Via Caviglione per poi, da cortile interno. In realtà a seguito di sopralluogo si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12.

L'immobile confina con Via Caviglione a sud, a nord, a est ed ovest con altra ditta.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 2, Cat.C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq, Rendita € 52,06.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Non sussiste corrispondenza catastale. La tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

In Comune e Catasto non sono segnalate delle nicchie, mentre sono presenti nella realtà. Ci sono dei varchi anche che aprono sugli altri lotti.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 12 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di magazzino al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene da Via Caviglione per poi, da cortile interno. In realtà a seguito di sopralluogo si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12.

L'u.i è ubicata al piano terreno ma il CTU non è stato in grado di stabilire quali siano i confini esatti, in quanto è stato complesso identificare dove fosse ubicato tale magazzino. L'immobile è composto da due ambienti.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 506, sub 21, Cat.C/2, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita € 61,35.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Per poter accedere a tale immobile, si è dovuto entrare da Via Caviglione. Tuttavia, allo stato attuale il CTU non è stato in grado di stabilire se sussistono delle servitù di passaggio, sulla base della documentazione esaminata.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Non sussiste corrispondenza catastale. La tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Rispetto ai progetti comunali e catastali, è presente un tramezzo che divide i due ambienti presente nella realtà e nella planimetria comunale mentre in quella catastale non risulta.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica al Catasto per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 13 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di magazzino al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale non è stato ben localizzato per poi, da cortile interno, giungere alla scala comune aperta sul cortile e quindi al balcone. In realtà a seguito di sopralluogo si verifica che è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10-12. L'immobile confina con Via Caviglione a sud, a nord, a est ed ovest con altra ditta.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 3, Cat.C/2, Classe 2, Consistenza 23 mq, Rendita € 49,898.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Non sussiste corrispondenza catastale. La tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Nella pratica comunale è rappresentato un portone, mentre nella realtà è una porta di ingresso ed una finestra. E' presente una nicchia che non è mai stata rappresentata nè in Catasto e nè in Comune. In Catasto manca la rappresentazione di una apertura, mentre risulta esserci nella rappresentazione comunale.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 14 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di garage, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

Il CTU non è stato in grado di identificare il lotto e darne di conseguenza le valutazioni edilizie, sulle parti comuni e diritti reali.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 506, sub 26, Cat.C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Rendita € 92,03.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

Per tutti i lotti non sussiste corripendenza catastale.

Il ctu non è in grado di stabilire se vi sono servitù, non avendo nemmeno reperito l'immobile.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 15 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via Caviglione 57, di garage al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

L'accesso principale avviene direttamente da cortile interno. In realtà è possibile accedere dal cortile interno solo da Via IV Maggio n.10- 12. l'immobile confina a est con altre uu.ii. Mentre a sud, nord e ovest confine con cortile. L'immobile è composto da unico ambiente.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 509, sub 123, Cat.C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita € 54,38.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: Non sono presenti servitù per l'immobile oggetto di perizia e che siano indicate agli atti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

la tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Rispetto ai progetti comunali e catastali, è presente una finestra in più.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o

presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria

occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica.

Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Bene n. 16 - Piena proprietà, nel Comune di Pont Canavese (TO), via IV maggio di negozio al piano terreno, il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dal CTU arch. Badiali Florence.

Caratteristiche generali del compendio di ubicazione:

L'accesso principale non è ben localizzato dalla scala comune, giungendo per il tramite di altra proprietà per raggiungere l'immobile oggetto della presente procedura. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra dell'edificio residenziale raggiungibile da scala con accesso da cortile

interno. L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente con varie aperture verso l'esterno. e confina in tutti i punti cardinali con altre uu.ii.

L'unità immobiliare è attualmente identificata:

-C. F., Fg. 41, Part. 871, Cat.C1, Classe 2, Consistenza 40 mq, Rendita € 937,89.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: gli immobili abitativi attualmente non sono disciplinati da regolamento di condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

SUSSISTENZA DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI: il CTU nella perizia di stima segnala che non è stato possibile verificare la sussistenza di diritti reali e servitù di passaggio a favore di terzi.

SITUAZIONE EDILIZIA:

L'immobile oggetto di perizia ricade nell'area CS1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO ai sensi dell'art.30 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Pont Canavese - Variante avvenuta con DGR 05/08/1998 n.39-25224 pubblicata sul B.U.R. n.34 del 26/08/1998.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Rispetto alla planimetria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese sono stati trovati documenti e pratiche edilizie di tinteggiatura esterna. Durante la fase di sopralluogo sono però state riscontrate delle difformità, ossia:

la tinteggiatura, nonostante la regolare presentazione e della pratica, non risulta mai eseguita.

Nella planimetria comunale e catastale sono errate in quanto nella pratica comunale mancano aperture tra il negozio ed il magazzino; in Catasto manca la rappresentazione delle finestre e le aperture sono erroneamente rappresentate.

Occorrerà pertanto regolarizzare le difformità riscontrate ripristinando la situazione originaria o presentando pratica in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Pont Canavese per le difformità nella distribuzione interna. Qualora si decidesse di presentare una pratica edilizia in sanatoria occorre considerare che sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria oltre alle spese di presentazione e professionali della pratica. Conseguentemente risultando difforme la planimetria catastale con lo stato dei luoghi sarà necessaria la variazione catastale con il pagamento di Euro 50,00 per diritti oltre le spese professionali.

Agli atti della procedura non risulta che gli immobili abitativi siano dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Prezzo Base Lotto Unico : € 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)

Offerta minima: € 32.250,00 (Euro trentaduemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (€ mille/00)

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per una più accurata descrizione degli immobili, del loro stato interno ed esterno e per quanto non espresso nel presente avviso di vendita si fa rinvio alla relazione di perizia estimativa depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net e www.tribunale.ivrea.giustizia.it .

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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, 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).

A pena di inammissibilità dell'offerta:

- **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- **in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti;**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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 un amministrato 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;
- 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;
- 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;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 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;
- 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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento**

(10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N. 236/2021** al seguente IBAN:

IT12E 08530 01000 000000261806, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. N. 236/2021, lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, sarà ordinata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'Art. 631 c.p.c. o dell'Art. 164 Bis disp. att. c.p.c.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, 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.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica delle offerte, e terminerà, alle ore 13:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara.

PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire 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 in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

Il giorno successivo all'esito della gara (qualora abbia luogo), e degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà alla deliberazione finale, stilando apposito verbale fissando sin da ora udienza in data 26/09/2025 alle ore 10:30. 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare 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 (termine non soggetto a sospensione feriale), ovvero il termine indicato nell'offerta, nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito

alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare dichiarazione aggiornata di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

L'aggiudicatario è reso edotto che la mancata trasmissione della dichiarazione e che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare, fra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

In caso di aggiudicazione da parte di soggetto coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni si dovrà allegare inoltre estratto di atto di matrimonio.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc). La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., 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. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 236/2021 in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà corrispondere il saldo prezzo direttamente al professionista delegato nei termini stabiliti sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

*** **

L'immobile è affidato in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO, con sede in Torino (TO), Strada Settimo 399/15; tel. 011-4731714/011-485338, cell. 3664299971, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it, sito web www.ivgtorino.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito per consultare gli atti di vendita, ricevere maggiori informazioni sull'immobile messo in vendita. Le richieste di visita dell'immobile devono essere effettuate soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati, saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode;

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
centralino: 0586/20141.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Eventuali informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche possono essere reperite presso lo Sportello presso i locali del Tribunale di Ivrea, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale;

Negli orari di apertura dello Sportello istituito presso il Tribunale di Ivrea, (orari ed ubicazione indicati sul sito internet del Tribunale di Ivrea) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, www.portaleaste.it, www.astalegale.net.
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Torino, li 13/06/2025

Il Professionista Delegato

Dr.ssa Stefania Goffi