

STUDIO PROFESSIONALE  
DELLA CHIESA POMA MERITANO  
avvocato Lorena MERITANO  
Via G. Parini n. 10  
10121 TORINO  
Tel. 011 .4407808 Mobile 338 .6630031  
e-mail: [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**R.G.E. n. 97/2023**

**G.E. Dr.ssa Stefania FROJO**

**AVVISO DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

La sottoscritta professionista delegata alla vendita avv. Lorena Meritano con ordinanza del Giudice Dr.ssa Stefania FROJO del 24.11.2023

**DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO**

**con modalità cartacea**

per il giorno **02.07.2024 alle h. 11,00** presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese 4, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà del **LOTTO UNICO** formato dai seguenti beni tutti siti a Cuornè (TO) 10082 – Frazione Salto, Piazza I Maggio n. 5  
I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuornè (TO) come segue Bene 1:

1

Catasto Fabbricati Sezione SA	Foglio 16, Part. n. 87, Sub. 5 graffato Sub 6	Categoria C2, Classe 1, Cons. 52	Sup. catastale mq. 78, rendita € 99,37, T <i>Deposito cantina</i>
Catasto Fabbricati Sezione SA	Foglio 16, Part. n. 87, Sub. 7	Categoria A4, Classe 2, Cons. 4,5	Sup. catastale mq. 96, rendita € 134,80, 1-2. <i>Abitazione</i>
Catasto Fabbricati Sezione SA	Foglio 16, Part. n. 87, Sub. 8	Categoria C2, Classe 2, Cons. 19	Sup. catastale mq. 25, rendita € 43,18, T <i>Deposito</i>
Catasto Fabbricati Sezione SA	Foglio 16, Part. n. 87, Sub. 9	Categoria A4, Classe 2, Cons. 4,5	Sup. catastale mq. 105, rendita € 134,80, 1-2. <i>Abitazione</i>

Si riportano in seguito i dati del catasto terreni in riferimento al mappale 85, sezione urbana C (Salto):

Catasto Terreni, Sezione urbana C (Salto), F 16, n.85, ENTE URBANO, superficie ha are mq. 656

Come da perizia cui si rimanda alla lettura si evince che, a seguito sopralluogo, si è constatato che il fabbricato, formato da un unico corpo, presenta attualmente la sola struttura portante (pilastri, solai e copertura); è privo di impianti, tamponature perimetrali (ad esclusione di una piccola parte) e tamponature interne. Allo stato attuale, sotto il profilo catastale, il fabbricato dovrebbe essere accatastato come unica unità immobiliare, avente categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione) o in F/4 (unità in corso di definizione).

Sui lati nord e ovest, esternamente, risultano installate parti di ponteggio perimetrale, in precarie condizioni di stabilità che stanno per esser messe in sicurezza da una ditta a ciò incaricata.

In fase di aggiudicazione si dovrà regolarizzare la situazione catastale per allineamento intestatari beni con costi a carico dell'aggiudicatario.

## DESCRIZIONE GENERALE E UBICAZIONE

### LOTTO UNICO

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuornè (TO) come segue:

Sez. Urb. SA - F. 16 n. 87 sub. 5 graffato con sub. 6 - categoria catastale C/2 (deposito/cantina)

Sez. Urb. SA - F. 16 n. 87 sub. 7 - categoria catastale A/4 (abitazione)

Sez. Urb. SA - F. 16 n. 87 sub. 8 - categoria catastale C/2 (deposito)

Sez. Urb. SA - F. 16 n. 87 sub. 9 - categoria catastale A/4 (abitazione)..

Fabbricato costituito dalla sola struttura portante (pilastri, solai e copertura), privo di impianti, tamponature perimetrali (ad esclusione di una piccola parte) e tamponature interne. Il fabbricato è composto da piano terreno (in parte seminterrato - lato ovest), piano primo e piano sottotetto, oltre a piccola area pertinenziale posta a sud-est del fabbricato e appezzamento di terreno pertinenziale posto a nord del fabbricato. Il piano terreno risulta accessibile: a sud da area cortilizia, quest'ultima accessibile da P.zza I Maggio - Salto; a nord da area cortilizia, quest'ultima accessibile da via Monte Belice - Salto. I piani superiori risultano accessibili con scala portatile (allo stato attuale non sono presenti scale fisse che permettano il collegamento tra i piani). Sui lati nord e ovest, esternamente, risultano installate parti di ponteggio perimetrale, in precarie condizioni di stabilità che stanno per esser messe in sicurezza da una ditta a ciò incaricata.

Su tutte le visure al catasto fabbricati, nella sezione "mappali correlati al catasto terreni", viene sempre citato il F. 16 n. 87 - Sez. C, ma tale dato risulta errato in quanto il mappale ai terreni corretto risulta il F. 16 n. 85 - Sez. C, come anche constatabile dalla mappa del catasto terreni. Tale dato è aggiornabile procedendo con la variazione catastale di regolarizzazione, indicata nei paragrafi successivi.

Si riportano in seguito i dati del catasto terreni in riferimento al mappale 85, sezione urbana C (Salto):

Catasto Terreni, Sezione urbana C (Salto), F 16, n.85, ENTE URBANO, superficie ha are mq. 656
--

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

#### CONFINI

L'area in cui sorge il fabbricato oggetto di stima confina: - a Nord con viabilità denominata Vicolo Frassinetto - Salto; - a Est con il F. 16 n. 84 - 845 - 815 - 814 - 90/ Sz. C - catasto terreni (proprietà di terzi); - a Sud con il F. 16 n. 87 sub. 3 e 4 - catasto fabbricati (parte di prop. terzi e parte di proprietà dell'esecutato); - a Ovest con viabilità denominata Via Monte Belice - Salto.

#### STATO CONSERVATIVO

Fabbricato costituito dalla sola struttura portante (pilastri, solai e copertura), privo di impianti, tamponature perimetrali (ad esclusione di una piccola parte) e tamponature interne.

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato risulta in buone condizioni di stabilità. Il tutto come meglio specificato nella relazione del perito incaricato Geom. Matteo VERONESE.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono liberi.

#### CRONISTORIA E DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dell'ultimo ventennio non è corretta in quanto non è stata inserita la compravendita del 03/06/1999 rep. n. 89271/33031, che ha portato le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in capo all'attuale proprietario (esecutato).

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali, perchè l'intestazione risulta ancora in capo al vecchio proprietario in quanto non è stata eseguita voltura catastale.

Su tutte le visure al catasto fabbricati, nella sezione "mappali correlati al catasto terreni", viene sempre citato il F. 16 n. 87 - Sez. C, ma tale dato risulta errato in quanto il mappale ai terreni corretto risulta il F. 16 n. 85 - Sez. C, come anche constatabile dalla mappa del catasto terreni. Tale dato è aggiornabile procedendo con la variazione catastale di regolarizzazione, indicata nei paragrafi successivi. Si riportano i dati del catasto terreni in riferimento al mappale 85, sezione urbana C (Salto):

Catasto Terreni, Sezione urbana C (Salto), F 16, n.85, ENTE URBANO, superficie ha are mq. 656

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 21/07/2023, in quanto il fabbricato non è suddiviso in più unità, ma risulta un unico corpo, costituito dalla sola struttura portante e ricadente totalmente sul mappale 85 del catasto terreni, pertanto risulta necessario aggiornare l'identificativo catastale e le planimetria catastale, creando un'unica unità immobiliare, avente categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione) o in F/4 (unità in corso di definizione). Risulta necessario aggiornare elaborato planimetrico. Risulta necessario procedere alla corretta intestazione, in quanto l'intestazione catastale risulta in capo ancora al

precedente proprietario. In fase di aggiudicazione si dovrà regolarizzare la situazione catastale per allineamento intestatari beni con costi a carico dell'aggiudicatario. Risulta necessario aggiornare la mappa catastale (catasto terreni), in quanto non coerente con quanto rinvenuto in loco, parte di fabbricato risulta demolito. La variazione catastale di modifica identificativo (inserendo il solo mappale 85), regolarizzazione ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'intestazione, comporta un costo stimabile in € 500,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 50,00 per diritti catastali. La correzione della mappa catastale (catasto terreni), comporta un costo stimabile in € 700,00, oltre ad oneri di Legge per spese tecniche ed € 200,00 per diritti catastali.

#### STATO CONSERVATIVO

Fabbricato costituito dalla sola struttura portante (pilastri, solai e copertura), privo di impianti, tamponature perimetrali (ad esclusione di una piccola parte) e tamponature interne.

Per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato risulta in buone condizioni di stabilità.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito dalla sola struttura portante (pilastri, solai e copertura). Struttura portante: cemento armato a telaio (fondazioni, pilastri, travi) e solai in latero-cemento, al piano terreno, nella parte seminterrata, sono presenti murature in c.a. controterra; Tetto di copertura: struttura lignea e copertura in tegole; Pareti perimetrali: sono presenti parti di murature perimetrali al grezzo sui lati nord ed est del piano terreno e primo, sono presenti parti di murature perimetrali al grezzo sui lati nord, ovest ed est del piano sottotetto. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi tipo di finitura ed impianto. L'attuale proprietà, in fase di sopralluogo, ha dichiarato che sono presenti allacciamenti all'acquedotto, fognatura ed elettricità, ma non è stato possibile accertarne l'esistenza. Il terreno pertinenziale posto a sud, risulta in terra battuta, recintato (in aderenza a fabbricati), accessibile mediante cancello in metallo. Il terreno pertinenziale posto a nord, risulta a prato con arbusti a piccolo fusto, necessitante di operazioni di pulizia, totalmente recintato con paletti metallici e rete metallica (in pessime condizioni) ed accessibile mediante cancello in legno e rete metallica.

4

---

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente P.R.G.C. del Comune di Cuornè, classifica l'area in cui sorge il fabbricato in zona "Nuclei residenziali esterni (NR)", normate dall'art. 25 delle norme di attuazione del PRGC. Il fabbricato inoltre, ricade in area "Nuclei rurali e frazionali di pregio storico documentario".

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

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

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 12/92 del 16.01.1992, per interventi di sistemazione fabbricato; - Concessione n. 32/96 del 29.03.1996, variante alla concessione n. 12/92, per interventi di sistemazione fabbricato; - Concessione edilizia n. 117/00 del 30.06.2000, per interventi di ristrutturazione edilizia; - Permesso di Costruire n. 118/2005 del 24.10.2005, per interventi di trasformazione al piano terreno da abitazione a locale commerciale e completamento lavori C.E. n. 117/00, avente denuncia di inizio lavori in data 16.11.2005 (prot. 18337 del 16.11.2005); - Permesso di Costruire n. 5/2009 del 24.10.2005, per proroga al P. di C. n. 118/2005, il quale prescriveva termine ultimo di fine lavori in data 16.11.2009.

Presso gli archivi comunali non si sono reperite pratiche strutturali.

Precisazioni in riferimento al Permesso di Costruire n. 118/2005 del 24.10.2005, ed il successivo Permesso di Costruire n. 5/2009 del 24.10.2005:

Tali pratiche edilizie prevedevano la trasformazione del piano terreno da abitazione a locale commerciale, mantenendo il piano primo abitativo. Gli interventi comprendevano il fabbricato oggetto della presente stima ed il limitrofo fabbricato posto a sud dello stesso (catastralmente identificato al F. 16 n. 87 sub. 3 e sub. 4 - Su. SA - catasto fabbricati - parte di prop. terzi e parte di proprietà dell'esecutato).

Come già ribadito, il fabbricato risulta costituito dalla sola struttura portante (pilastri, solai e copertura), sono stati iniziati i lavori previsti nel P. di C. n. 118/2005, prorogati con P. di C. n. 5/2009, ma mai conclusi (il Permesso di Costruire n. 5/2009 del 24.10.2005, per proroga al P. di C. n. 118/2005, prescriveva termine ultimo di fine lavori in data 16.11.2009).

Per quanto è stato possibile accertare, vi sono irregolarità edilizie sul dimensionamento della copertura, delle altezze e sul posizionamento di alcune aperture esterne rispetto ai titoli edilizi sopra elencati.

Sul terreno pertinenziale posto a nord, sono installati n. 2 piccoli manufatti in metallo e legno e metallo, utilizzati come depositi, in pessime condizioni manutentive e in precarie condizioni di stabilità, privi di titoli edilizi rilasciati dal Comune. Visto lo stato conservativo degli stessi e gli eventuali gravosi oneri di regolarizzazione, si ritiene che la migliore soluzione risulti la rimozione degli stessi.

#### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

##### LOTTO UNICO

Sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili sopra indicati:

##### *Iscrizioni*

- *Ipoteca Volontaria iscritta ad Ivrea il 10/10/2008, Reg. Gen. 8399 – Reg. Part. 1430*

##### *Trascrizioni*

- *Pignoramento Immobili trascritto a Ivrea il 17/05/2023, Reg. Gen. 3937 – Reg. Part. 3260.*

Tutto così come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Matteo VERONESE a cui si fa rinvio.

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare non sono state riscontrate servitù, né sono emersi usi civici.

### PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA SENZA INCANTO

#### LOTTO UNICO

1. Il lotto è posto in vendita senza incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al prezzo base di **euro 47.200,00**
  2. offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta è stabilita in **euro 35.400,00**
  3. termine per il deposito delle offerte in busta chiusa e della relativa cauzione **01.07.2024 h.12,00**
  4. apertura delle buste e per l'eventuale gara il **02.07.2024 h.11,00**
  5. offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00
  6. termine massimo per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: 120 giorni dall'aggiudicazione, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal Giudice e dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- Nel prosieguo si analizzano nel dettaglio le condizioni della vendita senza incanto.

\*\*\*

Il lotto andrà assoggettato ad imposta di registro.

6

---

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Chiunque intenda fare offerta dovrà depositare presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, (orario di ricevimento dal lunedì-venerdì ora 9,00 -12,00) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 01.07.2024 una dichiarazione di offerta in busta chiusa che dovrà contenere altresì l'apposita cauzione di cui al punto 6 che segue. Le buste dovranno essere depositate presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, previo contatto telefonico ai numeri 011-4407808 e cell. 338-6630031 o invio mail a [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it).
2. La busta chiusa deve contenere dichiarazione di offerta da redigersi in bollo da euro 16,00 ogni quattro pagine e all'esterno deve recare unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato.
3. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel bando.
4. L'apertura delle buste avrà luogo il giorno **02.07.2024 alle 11,00** con l'udienza per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà sempre luogo il giorno **02.07.2024 alle 11,00** presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4.
5. Non si possono presentare offerte per l'acquisto di diritti diversi da quello posto in vendita.

6. A norma dell'art. 571 I° comma c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Come precisato soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

La dichiarazione di offerta deve essere redatta come segue:

- *per le persone fisiche:* la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se la persona è coniugata, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame dell'offerta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), residenza e recapito telefonico dell'offerente; l'offerta, a pena di inefficacia, di una somma non inferiore all'offerta minima sopra indicata. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Si precisa che non saranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a centoventi giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del tesserino del codice fiscale. L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea) e richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa nonché formulare l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettarne il contenuto.

- *per le società e gli altri enti:* se il soggetto offerente è un ente (una società commerciale o altro tipo di persona giuridica), occorre produrre la visura camerale aggiornata alla data di presentazione dell'offerta da cui si evinca il potere di straordinaria amministrazione del soggetto offerente e/o atto costitutivo e/o verbale di nomina dell'organo amministrativo estratto dal libro sociale autenticato da notaio nonché fotocopia del documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante. Onde evitare errori si invita l'offerente a prendere contatti con il delegato alla vendita per maggiori chiarimenti;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita;

- se si tratta di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- 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 che sottoscrive l'offerta.

Per qualsivoglia chiarimento o informazione pregasi rivolgersi al professionista delegato alla vendita.

L'offerta, a pena di inefficacia, deve essere di una somma non inferiore all'offerta minima sopra indicata. Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, copia di documento attestante il codice fiscale della società o ente. L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea) e richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa nonché formulare l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettarne il contenuto.

7. All'offerta, da chiunque presentata, deve essere allegato, a pena di inefficacia, assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "TRIB. IVREA RGE. 97/2023 avv. Lorena Meritano" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

8. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte dovute per legge, i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis II c. n.11, c.p.c. e, in particolare, i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti alla data del trasferimento.

9. L'offerta è irrevocabile per la durata di giorni 120 dalla data di presentazione.

10. A norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta e la relativa cauzione devono essere depositate in busta chiusa. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui sia presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo uguale o maggiore al prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione;
- nel caso in cui sia presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il prezzo base e l'offerta minima il professionista procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.



- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, a meno che sia stata presentata istanza di assegnazione e nessuna delle offerte pervenute sia pari o superiore al prezzo base.
- in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo ex art. 588 c.p.c.
- ai fini della valutazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Avvenuta l'aggiudicazione, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere corrisposto con le modalità e nel termine indicato nell'offerta (non superiore a 120 giorni) o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza.

L'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare sul conto corrente della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento nella misura forfettaria del 10-20% del prezzo di aggiudicazione (con restituzione delle eventuali somme pagate in eccedenza e non utilizzate o con possibilità, se necessario, di integrazione su semplice richiesta del delegato).

Comprese in tale importo vi sono le spese ed i compensi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni di pregiudizio presenti alla data del trasferimento e che restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo e nello stesso termine dovrà essere dall'aggiudicatario consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Per tutto ciò che afferisce l'utilizzo, da parte dell'aggiudicatario, di agevolazioni fiscali e dell'applicazione di eventuali leggi speciali andrà dal medesimo esaustivamente documentato con assunzione delle relative e conseguenti responsabilità. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita ed anticipata comunicazione al professionista delegato.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come richiamato dall'art. 574 c.p.c. e sarà, pertanto, dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata sarà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

I compensi, rimborsi e spese nonché anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Si precisa che:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono gravate da mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui al contratto stipulato in data 09.10.2008 rogito Notaio Antonio FORNI in Caluso (TO), Rep. 92418 e Racc. 41313 e, a garanzia del pagamento di quanto dovuto alla Banca in dipendenza del mutuo concesso, l'esecutato concedeva ipoteca volontaria di primo grado sugli immobili esecutati che veniva iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 10.10.2008 reg. gen.8399/ reg. part. 1430.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano espressi sia l'ammontare del suo credito per capitale, rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

da di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

Ai sensi dell'art. 41 IV comma, del D.lgs. n. 385 del 1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di profittare del mutuo fondiario dovrà pagare direttamente alla banca mutuante -nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, nel termine indicato dal professionista delegato in udienza- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese nel limite del prezzo di aggiudicazione; l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

o nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 12 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

## INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno, anche in relazione alla normativa edilizia, i beni al momento della consegna all'acquirente definitivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze 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 (in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e /o trasferibilità del bene e di tutti i diritti e rapporti e contratti che li costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto e piaciuto") o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi per es. 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e sua eventuale integrazione ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese ed anticipazioni dovute al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese 4 in Ivrea e per le necessarie comunicazioni ed informazioni si invita a prendere contatti con l'avv. Lorena MERITANO, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino, [studio.dcpm@libero.it](mailto:studio.dcpm@libero.it), tel 011-4407808, cell. 338-6630031.

## FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche che aderiscono all'iniziativa.

La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di procedura produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato

perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

#### CUSTODIA

Gli immobili di cui al rispettivo LOTTO UNICO sono affidati in custodia all' Avv. Lorena MERITANO e gli interessati hanno facoltà di contattarla per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita previo contatto telefonico al seguente numero telefonico 011-4407808 e o inoltrando richieste al seguente indirizzo mail: studio.dcpm@libero.it.

#### LA PUBBLICITA'

che la pubblicità sia fatta:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul **portale delle vendite pubbliche** dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5 almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il professionista delegato dovrà effettuare il pagamento del contributo di cui all'art. 18 bis d.p.r. n. 115/2002 e fornire la relativa prova entro il termine di cui sopra alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie" e curerà l'inserimento dei dati nel portale delle vendite pubbliche. In caso di ammissione al Patrocinio a Spese dello Stato di tutti i creditori, il delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (Delibera del consiglio dell'ordine degli Avvocati);

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

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

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui **siti internet** Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.reteaste.tv**, ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) mediante affissione di un avviso in **Comune** (a cura del custode).

[Il professionista delegato dovrà richiedere gli adempimenti pubblicitari di cui sopra almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie".

Il professionista delegato dovrà allegare la documentazione da pubblicare sui siti internet già epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale nonchè la ricevuta telematica in formato.xml (scaricabile dopo aver effettuato il pagamento telematico dalla sezione "Elenco pagamenti telematici" cliccando su "download ricevuta") attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione dovuto per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di ammissione al patrocinio a spese dello Stato);

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

Il professionista delegato dovrà richiedere tutti gli adempimenti pubblicitari almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che opererà quale "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità delle vendite giudiziarie", fatta salva la richiesta ad Astalegale.net S.p.A. per gli adempimenti pubblicitari di cui al punto c).

#### DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza della vendita senza incanto per il **giorno 02.07.2024 h.11,00** al fine di esaminare le offerte pervenute e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora l'aggiudicazione non abbia luogo.

Torino/Ivrea 18.04.2024

Il professionista delegato

avv. Lorena Meritano