

GIANPIERO NEBIOLO
dottore commercialista
consulente del giudice - revisore ufficiale dei conti
Corso Duca degli Abruzzi n. 15 - 10129 Torino
Telefono 011.530390
E mail nebiolo@nebiolo-arias.it Web www.nebiolo-arias.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 162/2020, il professionista dottor Gianpiero Nebiolo, delegato dal G.E. dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 1° dicembre 2022,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili e, precisamente:

LOTTO UNICO: IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Rocca Canavese (TO), Borgata Sant'Antonio Piana n. 35,

Casa di civile abitazione semi-indipendente elevata a tre piani fuori terra collegati tramite scala interna e basso fabbricato ad uso autorimessa, con relativo terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno (primo fuori terra) si trovano una cucina, un soggiorno con camino e un bagno; tramite scala interna, si raggiunge il piano primo (secondo fuori terra) dove vi sono una cucina e una camera, oltre ad un balcone. Tramite una piccola scala a chiocciola, si accede al piano secondo (terzo fuori terra), ove si trovano una camera, un piccolo ripostiglio e un bagno.

L'autorimessa con relativa area esclusiva si trova a pochi metri dalla casa di civile abitazione ed è costituita da un basso fabbricato in pessime condizioni di conservazione (il CTU ha rilevato parti del tetto crollate).

ooOoo

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. 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, 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.

COERENZE

Abitazione: Particelle 186, 776, 599, 182 e 521 tutte del Foglio 20.

Autorimessa: Particelle 175, 753, 626, 100 tutte del Foglio 20.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare posta in vendita risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Canavese come segue.

Fabbricato civile abitazione: Foglio 20 - Particella 598 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6,5 vani - Borgata Sant'Antonio Piana - Piano T-1-2 - Rendita € 251,77.

Autorimessa: Foglio 20 - Particella 747 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 30 mq - Borgata Sant'Antonio Piana - Piano T - Rendita € 139,44.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dagli accessi eseguiti dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Canavese, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 6/73 del 20/04/1973, riguardante la sistemazione di fabbricato rurale esistente;
- Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 14 del 14/10/1987, riguardante modifiche di aperture esterne, trasformazione di solaio in locali abitabili a servizio di abitazione esistente e di modifiche interne all'unità immobiliare.

Sussistono difformità catastali ed edilizie. Si richiama la perizia a pagina 12, 13 e 22.

In particolare, risulta realizzata una veranda sul balcone del piano primo, in assenza di titolo edilizio.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica, si precisa che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non sia dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta libero ai fini della vendita.

ooOoo

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) prezzo base: Euro 18.467,00= (diciottomilaquattrocentosessantasette/00).
- 2) 75% del prezzo base: Euro 13.850,25= (tredicimilaottococinquanta/25).
- 3) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 15 ottobre 2024, ore 12.00.
- 4) l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 16 ottobre 2024 ore 11.30.
- 5) l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo lo stesso 16 ottobre 2024, alle ore 11.30.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al dottor Gianpiero

Nebiolo (Telefono: 011/530.390).

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente a cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile fare l'offerta in busta chiusa, né partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta, mediante procuratore generale o speciale.

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

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591bis secondo comma n. 11 c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del professionista delegato dottor Gianpiero Nebiolo presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza e recare, all'esterno, l'indicazione del giorno di udienza e il nome del giudice o del professionista delegato. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$, dandosi atto che sarà per l'effetto ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% di quello base). **Allegare all'offerta:** marca da bollo da Euro 16,00; cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020.

All'udienza, il professionista delegato apre le buste e delibera sulla convenienza dell'offerta. Se vi sono più offerte valide si svolge tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara. Ove pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà

depositato la busta. Le condizioni della gara (aumenti minimi) verranno indicate dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di giorni 120 dall'aggiudicazione ed il pagamento deve avvenire mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020.

È fatta salva la possibilità, per l'offerente, di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nei termini di cui sopra presso lo Studio del dottor Gianpiero Nebiolo, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e la cancellazione delle formalità in pregiudizio; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita presso lo Studio del dottor Gianpiero Nebiolo..

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

MUTUO FONDIARIO

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui

l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo assegno circolare intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il Creditore fondiario presso lo studio del dottor Gianpiero Nebiolo, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2020.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, Torino, Strada Settimo n. 399/15 - Zona Centro Commerciale Panorama, telefono 011/48.28.22. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

PUBBLICITÀ

Oltre alle forme di pubblicità prescritte per legge, il presente avviso sia:

- 1] pubblicato sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- 3] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

Il professionista delegato

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e, al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, li 4 luglio 2024

Dottor Gianpiero Nebiolo