

TRIBUNALE DI IVREA

Esecuzioni Immobiliari

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

Nella procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 235/2023, l'avv. Davide Bertone, con studio in Ivrea (TO) – Via Palestro 30 (Pec: avvocatobertonedavide@pec.it) delegato alla vendita dal Giudice Dott.ssa S. Frojo, con ordinanza 22/03/2024

AVVISA

che il giorno **Mercoledì 30 ottobre 2024 ore 10.00**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n 4, procederà alla vendita, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa depositata 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:

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 nel Comune di Venaria Reale (TO) – Via Sandre 28

BENE N° 1

Garage/Box auto ubicato a Venaria Reale (TO): Catasto Fabbricati Foglio 36, Part. 204, Sub. 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie catastale 14 m², Rendita € 68,17, Piano T.

DESCRIZIONE

Come riportato in perizia: “Trattasi di box auto della superficie catastale di 14 m² ubicato al piano terreno (interno cortile condominiale), del complesso condominiale denominato “Condominio Via Sandre 28-30” sito in Venaria Reale (TO) – Via Natale Sandre 28”

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PREZZO BASE: € 7.378,00

OFFERTA MINIMA: € 6.300,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00

Per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, farà fede quanto dichiarato in perizia dal CTU.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il bene è LIBERO da persone ma ingombro di cose mobili e mobili registrati appartenenti al debitore esecutato

CONFINI:

l'unità immobiliare confina a nord con la particella 135 del foglio 36 (area cortiliva condominiale); a est con la particella 204 del foglio 36 (altra proprietà); a sud con la particella 203 del foglio 36 (altra area cortiliva condominiale); ad ovest con la particella 135 del foglio 36 (area cortiliva condominiale)

REGOLARITA' EDILIZIA:

dall'accesso ai documenti effettuato in data 06/02/2024 presso l'archivio digitalizzato del Comune di Venaria Reale (TO) – Ufficio tecnico edilizia privata – risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire 1298 del 24/10/1967 per la costruzione di “una casa di civile abitazione a 4 piani f.t. e bassi fabbricati uso autorimesse e magazzini in via Sandre”
- Permesso di costruire 1666 del 22/02/1971 per “variante di sanatoria alla costruzione cui compete la licenza n° 1298
- Permesso di abitazione 347 del 16/03/1971

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in cemento armato. Copertura costituita da struttura piana in latero-cemento con guaina catramata impermeabilizzante. Tamponature/tramezzature in mattoni forati intonacati. Pavimentazione interna in battuto di cemento. Infisso esterno in ferro verniciato con superficie vetrata nella parte alta dello stesso. Impianto elettrico esterno.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta individuata dal P.R.G.C. vigente in Area Br 5/4/4° - Aree normative totalmente o parzialmente edificate

REGIME FISCALE

Il trasferimento non è assoggettato ad IVA. Essendo i beni pignorati di proprietà di persona fisica e non trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dal debitore, il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario. Il trasferimento sarà oggetto alle

consuete imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari, con le eventuali agevolazioni per l'acquisto di prima casa, se spettanti.

*** **

La VENDITA SENZA INCANTO

avverrà alle seguenti condizioni:

- a) **prezzo base: € 7.378,00 (settemilatrecentosettantotto/00)**
- b) **offerta minima: € 6.300,00 (seimilatrecento/00)**
- c) **aumenti minimi in caso di gara: € 250,00 (duecentocinquanta/00)**
- d) **termine per la presentazione dell'offerta: 29/10/2024 - ore 12:00;**
- e) **udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: 30/10/2024 - ore 10:00.**

*** **

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- CHI PUO' PARTECIPARE

Ogni offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso il Consiglio dell' Ordine di Ivrea una busta chiusa contenente:

- offerta di acquisto in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni,

- **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n° 235/2023 R.G.E"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto deve essere sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società o ente) e riportare, tra l'altro, per:

- **Persone fisiche:** complete generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico dell' offerente o degli offerenti), codice fiscale, stato civile; nell'ipotesi di persona

coniugata, indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista ex art. 179cc), espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Allegare all'offerta: fotocopia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità e del tesserino del codice fiscale.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **Società o altro ente:** ragione sociale e/o denominazione della società o dell'ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale.

Allegare all'offerta: fotocopia della carta di identità del Legale Rappresentante.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. (visura camerale) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

- **Partecipazione tramite mandatario speciale:** NON E' POSSIBILE fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

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

N.B.: l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea.

- LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'esame delle offerte previa apertura delle buste, 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 alla vendita al seguente indirizzo: **Via Cesare Pavese 4 – Ivrea (TO) c/o Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.**

Si segnala che il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea osserva il seguente orario per il ricevimento delle offerte: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

- VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta in bollo (da € 16,00) deve essere depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza in busta chiusa e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno dell'udienza ed il nome del Professionista Delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che materialmente deposita la busta.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare, il prezzo offerto, il tempo e le modalità di pagamento del prezzo offerto ed ogni altro elemento eventuale utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

Allegare all'offerta: cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA N° 235/2023 R.G.E"**

All'udienza saranno aperte le buste da parte del Professionista Delegato alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine indicato, inferiori di oltre il 15% rispetto al prezzo base d'asta, prive di cauzione;

- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, si provvederà all'aggiudicazione salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- qualora siano presentate più offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 250,00.** Allorchè sia **trascorso 1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara tra gli offerenti, 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 un'offerta pari al prezzo base d'asta, il compendio pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art 573 cpc, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

N.B.: NON E' CONSENTITO IL VERSAMENTO DEL PREZZO RATEALMENTE

- DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine prefissato.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per la cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta; ai fini dell'art. 1193 cc, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In caso di **MUTUO FONDIARIO** 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, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, nota di precisazione del credito unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all' art. 41 n°5 D.lgs 01/09/1993 n° 385), 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 tale facoltà). In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 cpc.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell' art. 41 n°5 del D.lgs 01/09/1993 n° 385, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, nei 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante (creditore fondiario) le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante entro lo stesso termine del saldo prezzo (120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dall'aggiudicatario medesimo), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al Professionista Delegato – dedotta la cauzione- nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo entro i termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro 10 (dieci) giorni dall'udienza dal Professionista Delegato in conto spese, salvo conguaglio.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti dal Professionista Delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

N.B.: 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 dell'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

La custodia dell'immobile è affidata al medesimo **AVV. DAVIDE BERTONE con Studio in Via Palestro 30 – Ivrea (TO)**.

Gli interessati possono contattare il Custode (tel. **0125/424805**; e-mail:

avvbertonedavide@gmail.com) per informazioni e concordare l'eventuale visita all'immobile.

Gli interessati hanno facoltà di contattare l' Istituto ai suddetti recapiti per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita.

Le visite dell'immobile potranno essere prenotate direttamente dal sito del portale delle Vendite Pubbliche.

Viene richiamato qui l'art. 560 co 6 cpc così come modificato dal DL 30 dicembre 2019 n° 162, coordinato con legge di conversione 28 febbraio 2020 n° 8 per quanto riguarda le facoltà dell'aggiudicatario in merito alla liberazione dell'immobile. Come da Circolare emessa dal Tribunale di Ivrea nel mese di maggio 2020, si prega di depositare, insieme all'offerta, la dichiarazione riguardante l'intenzione dell'aggiudicatario avvalersi o meno del custode per la liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura esecutiva.

Al più tardi la dichiarazione andrà depositata entro 30 gg dal versamento del saldo prezzo.

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 sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

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

Ivrea (TO), 12/07/2024

Il Delegato alla Vendita

Avv. Davide Bertone