

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avvocato Raffaella GARIMANNO**, nominata Professionista Delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza comunicata il 20 febbraio 2023, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 129/2022**

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO NON TELEMATICA

della piena proprietà su seguente immobile:

LOTTO UNICO

nel comune di **Banchette (TO)**, **via Pavone 2** e precisamente:

- un locale di tipo commerciale sito al piano terra (1° piano f.t.) di un fabbricato condominiale elevato a 7 piani fuori terra, composto da due locali (un locale di ingresso su via Pavone con altezza 3,20 m dal quale si accede tramite scala al locale lato interno cortile con altezza 2,85 m), piccolo locale adibito a deposito e bagno. È dotato di un balcone verso interno cortile.

Coerenze: a sud-est con via Pavone, a sud-ovest con androne carraio condominiale, a nord-est con vano scala condominiale e nord-ovest con interno cortile condominiale.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Banchette:

- Foglio 11, Part. 80, sub. 44, cat. C1, P.T., cl.2, sup. 52 mq, R.C. € 1434,10. Si registra in data 19/01/2000 variazione catastale n.F00332.1/2000 per fusione dei precedenti sub.2 (categoria C1) e sub.5 (categoria A3) in attuale sub. 44 (categoria C1).

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Banchette è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con DGR n. 70-40848 del 05.02.1985 e che a tale strumento sono state apportate successive varianti, e, da ultimo, la variante strutturale n. 5, approvata dalla Regione

Piemonte con DGR n. 26-6826 del 10/09/2007. Il bene pignorato risulta in area normativa R2.1 "Aree prevalentemente residenziali da conservare allo stato di fatto" regolamentate dall'art.11.2 delle Norme di Attuazione del comune di Banchette (TO).

REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA'

L'immobile 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 risulta agibile.

Concessione edilizia n.22/62 del 19/01/1962. Abitabilità del 28/01/1964. Cambio di destinazione d'uso n.32/94 del 18/07/1994.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica

La planimetria rilevata allo stato attuale presenta piccola difformità rispetto allo stato licenziato: sussiste piccola difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e un'errata indicazione delle altezze interne.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni e azioni nonché eventuali servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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.

LA VENDITA SENZA INCANTO NON TELEMATICA avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Il prezzo base della vendita è fissato in **euro 18.700,00**
- 2) L'offerta minima non può essere inferiore ad **euro 14.025,00**

3) Aumenti minimi: **euro 1.500,00**

4) il termine per il deposito delle offerte in busta chiusa e della relativa cauzione: **entro le ore 12,30 del 29 OTTOBRE 2024**

5) Udienda di apertura delle buste ed eventuale gara: **30 OTTOBRE 2024 alle ore 11,30**

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

CHI PUO' PARTECIPARE: eccetto il debitore, chiunque può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società o ente. Sulla busta devono essere indicati solo la data dell'asta e il nominativo del professionista delegato.

Per le persone fisiche: indicare nell'offerta nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero o se coniugato indicare se in comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente nonché eventuale indirizzo di posta elettronica (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'offerta munito di documento d'identità in corso di validità e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.).

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

Per le società ed altri enti: indicare nell'offerta la ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e, se diversa, la partita IVA, recapito telefonico (anche cellulare) nonché indirizzo di posta elettronica certificata.

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

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile presentare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente conferire mandato speciale, per atto notarile o scrittura privata autenticata nella firma dal Notaio,

per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Per i minori dovrà essere, inoltre, allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'asta in oggetto NON è TELEMATICA.

Il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo NON DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IN VIA TELEMATICA.

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4 presso la Segreteria del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Al riguardo si segnala che il suddetto ufficio è aperto per ricevere le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno immediatamente precedente.

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 sempre presso il suddetto Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, all'indirizzo sopraindicato, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

OFFERTA E VENDITA

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa almeno il giorno prima della data di udienza e recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del Giudice o del Professionista Delegato, il nome ed il cognome di colui che deposita la busta e la sua firma sul sigillo della stessa.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, NON inferiore all'offerta minima; i tempi di pagamento del prezzo offerto, non superiore a centoventi giorni ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione dell'offerta, l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.).

Allegare all'offerta: marca da bollo da € 16,00, cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Esecuzione immobiliare RGE 129/2022".

All'udienza il Professionista Delegato aprirà le buste e, nel caso di unica offerta delibererà ai sensi dell'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide disporrà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti, personalmente o a mezzo di loro mandatario munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da Notaio.

Il termine di pagamento è di **giorni 120** dall'aggiudicazione, ovvero il termine indicato nell'offerta in busta chiusa o, in caso di gara, il termine indicato dal Professionista Delegato.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

E' in facoltà dell'aggiudicatario profittare del mutuo fondiario, ove ancora in corso e ricorrendone i presupposti, purché, nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta)** tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 129/2022".

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare alla sottoscritta assegno circolare o effettuare un bonifico bancario per le spese ed i compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio, salvo conguaglio, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico al n. 011.5629162.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso

delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

In caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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

Contestualmente al saldo prezzo, inoltre, l'aggiudicatario dovrà depositare il modulo per l'antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4 comma c.p.c.; in difetto, il decreto di trasferimento non potrà essere pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione per un importo non superiore al 70%-80% del valore dell'immobile, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi ed alle condizioni prestabilite 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"). In questo caso l'offerente dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Raffaella Garimanno con studio in Torino, Via Cavour 19 (recapito telefonico tel. 011.5629162; e-mail r.garimanno@studiolegalegarimanno.it), che svolgerà le relative attività personalmente e/o tramite propri collaboratori/ausiliari. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere effettuate inviando email al Custode oppure attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net cliccando sul pulsante "richiedi

visita”.

PUBBLICITA’

Il presente avviso di vendita verrà, a cura dello scrivente Professionista Delegato e con spese a carico del creditore procedente: a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; b) pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale, unitamente alla perizia; c) pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell’avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia; d) mediante affissione di un avviso in Comune.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l’udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 04/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Garimanno