

Avv. Sara FONTE
Via G. di Vittorio n. 4
10015 Ivrea (TO)
Cell. 334/6897118

TRIBUNALE CIVILE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

R.G. Es. 234/2021

Giudice: dott.ssa Stefania FROJO

Il sottoscritto Avv. Sara FONTE, con studio in Ivrea (TO), Via G. di Vittorio n. 4 – C.F. FNTSRA72P51E379C (cell. 334/6897118, pec.: avvsarafonte@puntopec.it), delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 234/21 con ordinanza del 16/09/2022, notificata via pec in data 19/09/2022 dal G.E dott.ssa Stefania FROJO.

Visto il decreto del G.E. dott.ssa Frojo del 14/9/2024;

visto il decreto del G.E. dott.ssa Frojo del 3/10/2024;

visti gli artt. 570 e seguenti c.p.c., nuova formulazione;

Vista la circolare dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ivrea del 16 settembre 2015, depositata il 17 settembre 2015;

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

per il giorno **17 dicembre 2024** ore 10 e 30 in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, dei seguenti immobili:

LOTTO 1 (UNICO)

NEL COMUNE DI CORIO (TO)

Per l'INTERA QUOTA

Alla Via Circonvallazione n. 5, del compendio immobiliare costituito da:

LOTTO UNICO: Alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, servizio e balcone oltre a locale ad uso cantina al piano terreno.

Dati Catastali: l'alloggio è così identificato al Catasto Fabbricati:

- Fg 31 Part. 1556 Sub. 6, Categoria A2 classe 1 consistenza 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita catastale 247,90 Piano T-2

L'alloggio fa parte di un fabbricato civile entrostante a terreno identificato a C.T. al foglio n. 31 n. 1556 di superficie pari a 369 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Con riferimento ai dati catastali il Perito precisa che l'analisi documentale ha individuato due elaborati planimetrici di cui il primo del 29/07/1991 ed il secondo del 09/03/2012. In quest'ultimo elaborato, nell'elenco dei subalterni si riscontrano due errori di cui uno relativo all'alloggio oggetto della presente procedura, poichè non risulta riportato il piano T riferito alle cantine abbinate ai due appartamenti.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale, il Perito riferisce non esservi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale con riferimento all'alloggio. La cantina, invece, risulta di dimensioni diverse (inferiori).

I costi per l'adeguamento catastale allo stato di fatto sono stimati in circa 500,00 €.

PARTI COMUNI

L'appartamento gode dei diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate a Catasto Fabbricati al Foglio 31 p. 1556 sub. 1 (vano scale, centrale termica e marciapiede) e sub 112 (cortile).

Il fabbricato non risulta amministrato, pertanto non è possibile conoscere le spese relative alle parti comuni.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta disabitato da tempo, ma parzialmente ammobiliato con arredi di vecchia fattura. Si precisa, tuttavia, che l'immobile verrà consegnato libero da persone e/o cose a cura e spese della procedura.

SERVITU'

Per quanto concerne le servitù, il Perito rileva che il cortile comune è gravato da servitù di passaggio a favore di locali interrati appartenenti alla villa confinante a sud. L'area compresa tra il fabbricato e la villa confinante eretta sul mappale n. 1490 è gravata da "diritto di couso" con obbligo di tenere l'area sempre sgombra di persone e cose; l'area antistante la rampa di discesa alla villa è di uso esclusivo della stessa per il parcheggio di un autoveicolo.

PROVENIENZA VENTENNALE

Sulla base della perizia dell'esperto sul compendio immobiliare in oggetto, risulta esservi continuità di trascrizioni nel ventennio.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai fini della regolarità edilizia il perito rileva che l'immobile non risulta regolare per la legge 47/1985 e che non risulta agibile. La documentazione depositata in Comune non comprende la denuncia di fine lavori avvenuta, presumibilmente, alla fine degli anni Novanta con l'accatastamento dell'immobile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

L'immobile oggetto di pignoramento risulta privo sia di certificazioni energetiche sia di dichiarazioni di conformità degli impianti.

DIFFORMITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corio non sono stati rinvenuti la denuncia di deposito delle opere in cemento armato, la denuncia di fine lavori né il certificato di abitabilità/agibilità.

Per la regolarizzazione vi saranno i costi per la pratica di fine lavori e per le attestazioni di agibilità e conformità degli impianti. I costi per la pratica di fine lavori sono stati stimati dal Perito in via preliminare in € 4.000,00. I costi per la verifica degli impianti ed il rilascio dei relativi certificati di conformità sono stati stimati in € 3.000,00.

Il Perito precisa che l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in **Euro 19.415,20, (diciannovemilaquattrocentoquindici/20).**

L'offerta minima è pertanto Euro **14.562,00, (quattordicimilacinquecentosessantadue/00)** pari al 75% del prezzo base.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17,5 comma e 40,6 comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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: 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,

agevolazioni eccetera) saranno fornite dal professionista delegato; ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potranno essere richieste al professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** ***** ***

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, alla **Via Cesare Pavese n. 4 presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati** (orario ricevimento lunedì – venerdì ore 9,00 – 12,00), **entro le ore 12.00 del 16/12/2024 nel rispetto delle indicazioni e sotto le scadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando**, offerta in busta chiusa in bollo da Euro 16,00, diretta all'Avv. Sara FONTE, contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando **a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a “ES. IMM.RE R.G.E 234/21- TRIB. IVREA”**, dell'ammontare di importo **non inferiore al 25% del prezzo da lui proposto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.**

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omissis di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tal caso, la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La busta chiusa deve recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato.

La busta chiusa deve contenere, all'interno, l'offerta in bollo redatta nel modo seguente:

a) per le persone fisiche 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 coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito

telefonico dell'offerente (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 dall'art. 179 c.c.);

b) per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita Iva e recapito telefonico. Si precisa che dovrà essere prodotto in udienza certificato della C.C.I.A.A. In corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

c) partecipazione tramite mandatario speciale: non è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nelle vendite senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerta per sé o per persona da nominare.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. È possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, in caso di società o altri enti, copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e copia del codice fiscale del legale rappresentante.

L'offerta deve contenere l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.) e del lotto che si intende acquistare.

L'offerta sarà dichiarata inefficace qualora:

- a) sia depositata oltre le ore 12.00 del 16/12/2024;
- b) contenga un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- c) non contenga, all'interno, assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta deve contenere la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

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

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- nel caso in cui sia stata 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 stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il 75% e il 100% del prezzo base il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente a una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante del prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3 c.p.c.);
- in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui 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 un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per gli immobili stimati fino ad € 13.000,00; € 500,00 per gli immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per gli immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per gli immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per gli immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per gli immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per gli immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per gli immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per gli immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per gli immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Si precisa che ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Per il caso in cui la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, il professionista delegato procederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

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 giorni dall'aggiudicazione) detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta; ai fini dell'art. 1193 c.c., 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.

In 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.

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

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

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala infine che, nel ricorrerne dei presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Credito fondiario

Si precisa che il creditore fondiario ha già depositato istanza di versamento diretto del saldo prezzo ai sensi dell'art. 41 TUB e dovrà depositare entro 60 giorni dall'aggiudicazione precisazione del credito, al fine di consentire al Professionista Delegato il versamento in proprio favore del prezzo di aggiudicazione, detratta una somma forfettariamente stimabile in base delle spese ordinariamente liquidabili agli ausiliari secondo le prassi applicative, così come previsto dalla Circolare dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ivrea del 19/10/2021.

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo pec all'avv. Sara FONTE, 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 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonchè 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).

L'aggiudicatario, nel caso di credito fondiario, nel caso in cui intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dalla vendita, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, previa indicazione del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino IFIR Piemonte s.r.l. con sede in Torino STRADA SETTIMO 399/15 (tel. 011/4731714, fax 0114730562; e-mail: immobiliari@ifir.it, sito web www.torino.astagiudiziaria.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto per consultare gli atti della vendita, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

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

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto professionista e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso integrale, omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sui siti internet www.astegiudiziare.it e www.tribunale.ivrea.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

- Il presente avviso integrale, omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della data di

scadenza del termine di presentazione delle offerte.

- Il presente avviso integrale omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

A cura del custode dovrà poi essere affisso un avviso presso il Comune di Corio.

VARIE

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 o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato.

Ivrea, lì 4 ottobre 2024

Avv. Sara FONTE