

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 210/2023 R.G.E., Giudice Dr.ssa Stefania FROJO, l'avv. Simone Pietro Buffo, con studio in Ivrea, C.so M. D'Azeglio n. 29, delegato alle operazioni di vendita con ordinanza 01.03.2024 comunicata in data 04.03.2024,

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

(TERZO ESPERIMENTO)

PER IL GIORNO 08 GENNAIO 2025 ALLE ORE 09,30

(n.b. : vendita senza incanto ex artt. 571 ss. c.p.c. NON effettuata con modalità telematiche)

nei locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, presso il Tribunale di Ivrea, alle seguenti condizioni:

- **PREZZO BASE: € 19.840,00 (diciannovemilaottocentoquaranta/00)**
- **OFFERTE MINIME: sono ammesse offerte minime ex art. 572 C.P.C. inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato e pertanto fino a € 14.880,00 (quattordicimilaottocento/00)**
- **AUMENTI MINIMI: in caso di gara tra più offerenti gli aumenti saranno pari a € 500,00 (cinquecento/00)**

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI SEGUITO DESCRITTO:

LOTTO UNICO

BENE N. 1 Fabbricato civile ubicato a MAZZE' (TO) – Via Pescatore n. 36,

in zona collinare a nord dell'abitato, nella zona più antica del centro storico. Il compendio è costituito da un fabbricato destinato al civile elevato a due piani fuori terra, con ingresso esclusivamente pedonale dalla via Pescatore entro piccolo cortile interamente recintato posto sul fronte ovest del fabbricato. Il piano terreno è composto da: soggiorno, cucina, antibagno e piccolo servizio igienico, le altezze interne dei locali variano da cm 250 a cm 210; scala esterna

di accesso al piano primo, con vano caldaia ricavato nel sottoscala, accessibile dal cortile. Il piano primo è composto da una camera con balcone sul fronte ovest, locale disimpegno e bagno, l'altezza dei locali è pari a cm 240.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene è censito a Catasto Fabbricati – Foglio 18, part. 151, Cat. A/3.

DIRITTI E QUOTE MESSE IN VENDITA

Il bene viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta a I.V.A..

CONSISTENZA.

L'immobile presenta superficie convenzionale complessiva di mq 61,95 (superficie totale lorda mq 71,30).

COERENZE.

La proprietà confina con la Via Pescatore, la Via Valperga Caluso, i mappali 320 e 150 del Foglio 18.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

DESTINAZIONE URBANISTICA.

L'immobile ricade in "*Aree di interesse ambientale documentario e tipologico*" ed è situato nel Centro Storico. Per edifici privi di carattere storico e non segnalati sono previsti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B e la sostituzione edilizia nei limiti precisati dal PRGC (all'interno delle aree di interesse storico, a salvaguardia della trama viaria del tessuto storico, dei valori ambientali, dell'aspetto morfologico delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti).

CONFORMITA' CATASTALE.

L'esperto estimatore (pag. 6 perizia) rileva che *“Non sussiste la corrispondenza catastale tra quanto rilevato in loco e quanto raffigurato nella planimetria catastale presentata all’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino in data 27.11.1986 al prot. 992/14.*

A seguito delle opere realizzate con la pratica edilizia presentata il 26.05.2005, sono state apportate le seguenti modifiche interne: al piano terreno il locale disimpegno è stato trasformato in cucina, ed in piano primo una delle due camere è stata trasformata in disimpegno e bagno”.

Ai fini della conformità dovrà pertanto presentarsi variazione catastale con aggiornamento della planimetria. I costi sono stimati in € 500,00 oltre oneri ed € 50,00 per diritti catastali (v. perizia cit.).

REGOLARITA' EDILIZIA.

L'immobile risulta realizzato ante 01.09.1967.

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

-) Nulla Osta n. 109 del 29.07.1968 per *“intonaco fabbricato e scala esistente”*;
-) Autorizzazione edilizia n. 95/84 del 22.07.1987 per *“ristrutturazione tetto”*;
-) D.I.A. n. 46/2005 prot. 5624 del 26.05.2005 con autorizzazione edilizia in subdelega per manutenzione straordinaria (creazione di una scala a chiocciola interna e di un antibagno a piano terreno; creazione di un bagno al piano primo; rifacimento impianti su ambo i piani, sostituzione dei pavimenti e rivestimenti interni, realizzazione vespaio areato a piano terra, manutenzione copertura e sistemazione e decorazione facciate esterne).

L'Esperto Stimatore fa presente che: *“Lo stato di fatto dell'immobile risponde alla situazione rappresentata nella D.I.A. del 26.05.2005, fatta eccezione per la mancata realizzazione della scala a chiocciola all'interno del soggiorno, prevista in progetto ma non realizzata. La pratica è carente del fine lavori e del certificato di regolare costruzione, che a parere dello scrivente non costituisce abuso”* (v. perizia di stima, pag. 11).

CERTIFICAZIONI IMPIANTI E A.P.E.

Mancano (non sono state reperite dallo Stimatore) tutte le certificazioni degli impianti.

Manca altresì l'Attestato di Prestazione Energetica.

DEPOSITO E CONTENUTO DELLE OFFERTE D'ACQUISTO.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, nella segreteria del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Via Cesare Pavese n. 4 presso il Tribunale di Ivrea, nei giorni feriali, escluso il sabato, una busta chiusa secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 571 cpc, contenente: -) l'offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, corredata di bollo da € 16,00; -) un assegno circolare non trasferibile intestato alla "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 210/2023 TRIBUNALE DI IVREA" d'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto salvi gli ulteriori provvedimenti ai sensi dell'art. 587 C.P.C.. Sono ammesse offerte minime ex art. 572 C.P.C. inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base indicato a pag. 1 del presente avviso di vendita.

Si vedano anche le successive "**NOTE SULLA VENDITA DEI BENI PIGNORATI**".

ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al Tribunale apposita **dichiarazione scritta antiriciclaggio** ai sensi degli artt. 584 comma 4 c.p.c. e 22 del D.lgs 21.11.2007 n. 31, attestandone il contenuto nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci. Detta dichiarazione dovrà essere

inviata al Professionista Delegato che dovrà allegarla alla bozza di decreto di trasferimento. In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

Il G.E. potrà inoltre assumere i conseguenziali provvedimenti di sospensione o revoca dell'aggiudicazione ex art. 587 cp.c..

CANCELLAZIONI

La Procedura provvederà a cancellare, a spese dell'aggiudicatario, le formalità pregiudizievoli (cfr perizia di stima, p. 9 s.):

CREDITO FONDIARIO.

L'attuale creditore procedente / intervenuto è garantito da ipoteca fondiaria e potrà richiedere il versamento diretto del prezzo ex art. 41 T.U.B.. L'aggiudicatario potrà profittare del mutuo fondiario acceso dalla parte esecutata ovvero pagare il prezzo con versamento diretto al creditore fondiario, con le modalità indicate nel successivo paragrafo G – “Nel caso di mutuo fondiario”.

CUSTODIA.

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) Piemonte, con sede in Torino, Strada Settimo 399/15 (tel 011 473.17.14 - fax 0114730562 e-mail info@ivgtorino.it o immobiliari@ifir.it, sito web www.torino.astagiudiziaria.com) che è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B.: La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>).

PUBBLICITA' STRAORDINARIA.

Il presente avviso verrà pubblicato omettendo il nominativo dell'esecutato e di eventuali

soggetti terzi mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia, dopo l'avvenuto versamento del fondo spese:

-) almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE pvp.giustizia.it e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustiziait;

-) almeno 45 giorni prima del predetto termine sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com (a cura di Astalegale.net spa).

-) almeno 45 giorni prima del predetto termine tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del gruppo ebBy) inserendo altresì:

a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che si tratta dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione del link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre informazioni necessarie a partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI.

E' disposta comparizione delle parti avanti il Professionista Delegato per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e provvedere alla vendita del cespite pignorato ovvero disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

RIMANDI.

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia dell'Esperto Stimatore nominato dal Tribunale Geometra Patrizia VALLO del 05.02.2024. L'elaborato è comodamente reperibile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it , www.tribunaleivrea.it , www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili in ordine alla procedura ed al bene espropriato.

Per la disciplina delle vendite e per le modalità di partecipazione alle stesse si rimanda alle successive “NOTE SULLA VENDITA DEI BENI PIGNORATI”.

Per quanto non espressamente indicato si richiamano le previsioni di legge e di ordinanza di vendita.

* * *

NOTE SULLA VENDITA DEI BENI PIGNORATI.

La vendita del compendio pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) OGGETTO DELLA VENDITA. Gli immobili pignorati sono posti 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 ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 commi 5 e 5-*bis* del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e 40 comma 6 Legge 28/02/1985 n. 47, nel rispetto del termine di 120 giorni ivi contemplato, per provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione delle necessarie istanze di sanatoria ai sensi degli artt. 36, 36-bis, 37 D.P.R. 380/2001 s.m.i. e delle disposizioni di settore aventi incidenza nella materia urbanistico – edilizia.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento d'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;

- B) PREZZO DELLA VENDITA.** Per ciascun lotto il prezzo base delle offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno considerate valide le cd. “offerte minime” ossia le offerte inferiori fino ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto, ma in tal caso il Tribunale non aggiudicherà se ci saranno istanze d'assegnazione del bene o se ravviserà la possibilità di vendere ad un prezzo maggiore con un nuovo tentativo di vendita.
- C) INFORMAZIONI.** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato. Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al Professionista Delegato.
- D) CANCELLAZIONI.** 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;
- E) DEPOSITO DELLE OFFERTE D'ACQUISTO.** Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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;

F) CONTENUTO DELLE OFFERTE. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare nel luogo indicato nel presente avviso, e precisamente nella segreteria del consiglio dell'ordine degli avvocati di Ivrea sito in via Cesare Pavese n. 4 presso il tribunale di Ivrea, nei giorni feriali, escluso il sabato, una busta chiusa secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 571 cpc, contenente:

- l'offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, redatta in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva d'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto salvi gli ulteriori provvedimenti ai sensi dell'art. 587 C.P.C..

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente ed indicarne il codice fiscale o la partita iva.

Nel caso di persona coniugata, il regime delle famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

Nel caso di offerta presentata a nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'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;

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

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

essergli effettuate presso la Cancelleria;

G) EFFICACIA DELLE OFFERTE. L'offerta d'acquisto non è efficace: -) se perviene oltre il termine stabilito; - se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta; - se l'offerente non presta cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto. L'offerta dovrà specificare il termine di versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni. Resta 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 ovvero dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

NEL CASO DI MUTUO FONDIARIO:

L'aggiudicatario potrà profittare del mutuo fondiario acceso sull'immobile espropriato (art. 41 n. 5 D.lgs 385/93) ovvero pagare la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, accessori e spese nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel più breve termine indicato dall'aggiudicatario.

A tal fine, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione o nel diverso termine indicato in sede d'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano d'ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese per il pagamento diretto nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà profittare del mutuo con l'ammontare del proprio credito per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario ex art. 41 n. 5 D.lgs 385/93 dovrà pagare entro 15 giorni dall'aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese. **L'aggiudicatario che non intenda profittare del mutuo fondiario** dovrà pagare direttamente l'Istituto mutuante nel termine di 120 giorni o minore indicato in offerta la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi e spese, dedotta la cauzione e la percentuale di prezzo che sarà depositata sul conto della procedura in ossequio alle istruzioni del Tribunale ed alle indicazioni del Professionista delegato.

Nel caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento: l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 cpc e la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa.

Spese a carico dell'aggiudicatario: nel medesimo termine indicato per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo presumibile per spese, imposte, tasse e compensi al Professionista delegato per il trasferimento dell'immobile.

Nelle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO. E' possibile ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo d'aggiudicazione anche con banche convenzionate ai Tribunali. L'importo mutuato non sarà superiore al 70 – 80 % del valore dell'immobile e saranno applicati i tassi di interesse e le condizioni stabilite dalle singole banche. Un elenco delle banche aderenti all'iniziativa è consultabile sul sito www.abi.it finestra procedure esecutive - aste immobiliari. Di seguito la copia del link (collegamento) alla pagina informatica: https://www.abi.it/DOC_Normativa/Affari-legali/Procedure-giudiziarie-Aste-immobiliari/tribunali%20e%20banche%20aderenti%20all'iniziativa.pdf.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si

procederà al loro esame come segue:

- **in caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- **qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze d'assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.**: il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc;
- **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 d'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 cpc.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori alla misura sopra indicata, determinata in ossequio alle istruzioni generali per le vendite delegate aggiornate a seguito del D.L. 27/06/15 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/15 n. 132 fornite dal Tribunale di Ivrea in data 17.09.15. Allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo del 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 presentata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

J)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.

Ivrea, 29.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Simone Pietro Buffo