

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA
SECONDO ESPERIMENTO

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 225/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco ROMANO, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Federica LORENZATTI in data 12 aprile 2024, il sottoscritto **Avv. Marco ROMANO**

AVVISA

che il giorno **21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e minuti trenta), in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea**, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Augusta Lucia Chiarioni in data 22 febbraio 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione (alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, perizia consultabile anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.ivrea.it):

Lotto UNICO

**per il diritto della piena proprietà nel Comune di Balangero (TO) e precisamente:
al civico n. 12 della Via Raineri,**

Facenti parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra sito in un interno cortile, entrostante ad area distinta in mappa al foglio 10 con la particella 273 (ente urbano di are 0,64 ai confini di: particelle 1468, 274, 297, 272 e 271 dello stesso foglio di mappa), la seguente consistenza immobiliare:

- una porzione di fabbricato composto al piano terra da due locali di sgombero e al primo piano da cucina, tinello, camera, bagno, balcone e ripostiglio (BENE 2);
- un'autorimessa (BENE 3);
- una porzione di fabbricato (alloggio) al piano primo e secondo, con accesso da balcone, composta da ingresso, w.c., cucina e tinello al piano primo e disimpegno e due camere al piano secondo (BENE 1).

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Balangero (TO) come segue:

Foglio 10 particella 273 sub. 3 e 274 sub. 3 - graffate, Via Raineri n. 12, piano 1-2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 169,40 (bene 1);

Foglio 10 particella 273 sub. 2, Via Raineri n. 12, piano T, cat. A/4, cl. 1, vani 2, R.C. Euro 72,30 (bene 2);

Foglio 10 particella 274 sub. 2, Via Raineri n. 12, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq 15, R.C. Euro 69,72 (bene 3).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano occupati dal debitore esecutato. (La liberazione verrà eseguita dal Custode Giudiziario, senza oneri a carico dell'acquirente)

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Arch. Chiarioni Augusta Lucia in data 22 febbraio 2024), come di seguito pubblicata e visionabile dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

"A seguito di verifiche d'ufficio, eseguite dal Tecnico Comunale del Comune di BALANGERO (TO), in data 05/02/2024, si può riferire che per U.I. oggetto di perizia non risultano titoli autorizzativi negli archivi comunali come da risposta alla richiesta Accesso agli Atti Istanza del 22/01/2024 [...] risulta che le unità immobiliari oggetto sono anteriori al 1° settembre 1967 e che sono state rilasciate dal Comune di Balangero:

- Concessione n. 117/77 in data 26 ottobre 1977 per restauro del fabbricato;
- Autorizzazione n. 20/90 in data 17 marzo 1990 per sostituzione rivestimento, pavimento e finestra nel locale bagno.

Si evidenzia così che, a seguito del sopralluogo e la confrontanza tra lo stato dei luoghi, le pratiche edilizie agli atti e le planimetrie catastali, vengono individuate delle rilevanti discordanze.

1. nello stato licenziato, come da Concessione n. 117/77 in data 26 ottobre 1977 i vani al piano terreno risultano essere un locale di sgombero ed una cantina con scala interna di accesso al piano primo, diversamente da quanto viene invece rappresentato nella planimetria catastale

corrispondente, Foglio 10 Part. 273 Sub. 2 ove i vani vengono individuati come camera e cucina con scala esterna di accesso al piano primo.

2. nello stato licenziato, come da Concessione n. 117/77 in data 26 ottobre 1977 al piano primo viene rappresentata una scala all'interno del vano a tinello, mentre nella planimetria catastale Foglio 10 Part.273 Sub. 3, Part. 274 Sub. 3 graffati risultano esserci una scala esterna ed una scala interna sita nel vano disimpegno come allo stato dei luoghi.

3. nello stato licenziato, come da Concessione n. 117/77 in data 26 ottobre 1977 al piano secondo viene rappresentata una scala all'interno del vano a camera mentre nella planimetria catastale Foglio 10 Part.273 Sub 3, 274 Sub 3 graffati risulta una scala interna sita nel vano disimpegno come al piano primo allo stato dei luoghi.

Si premette così che lo stato dei luoghi risulta corrispondente alle planimetrie catastali per quanto riguarda la distribuzione planimetrica delle unità BENE 1-2-3, ad eccezione però della destinazione d'uso dei locali cucina e camera alla planimetria Foglio 10 Part.273 Sub.2 che, risultano invece essere locale di sgombero e cantina in relazione al titolo edilizio. Pertanto l'Atto di trasferimento dell'immobile all'esecutato riporta estremi di categorie catastali errati, sulla base delle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia catastale ed edilizia, trasferendo il BENE 2, Foglio 10 Part.273 Sub. 2 come A/4, Abitazioni di tipo popolare, unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello invece che C/2 magazzini e depositi.

Dal punto di vista Catastale occorre così fare una Variazione per quanto riguarda il BENE 2, Foglio 10 Part.273 Sub. 2, per portare il bene dalla Categoria A/4 alla Categoria C/2 come corrispondente al titolo edilizio ed una rendita corretta. (Cfr. allegati 1, 2 e 5)

Dal punto di vista Edilizio invece, tutte le difformità rilevate dovrebbero essere regolarizzate attraverso una pratica comunale di SCIA in Sanatoria con corrispettiva sanzione amministrativa consistente in misura minima 516,00 Euro oltre che, il pagamento dei diritti comunali e la parcella del professionista, complessivamente per un totale di circa 2500,00 Euro."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Corrispondenza catastale:

BENE 1

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE 2

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per il BENE 2 NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati censuari, la planimetria catastale esistente e l'ultimo titolo edilizio licenziato. Il BENE 2, Foglio 10 Part.273 Sub. 2, risulta censito come A/4 Abitazioni di tipo popolare invece, in base al titolo edilizio reperito, Concessione n. 117/77 in data 26 ottobre 1977 per restauro del fabbricato, nella piantina del piano terreno corrispondente assume la destinazione d'uso di cantina e locale di sgombero, pertanto appartenente alla Categoria C/2, magazzini, depositi. [...]

Occorre portare il BENE 2, Foglio 10 Part.273 Sub. 2 alla Categoria C/2 con rendita corretta come corrispondente al titolo edilizio.

BENE 3

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

* * *

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), 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, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

Si dà particolare evidenza a quanto segnalato dalla relazione di stima del 22 febbraio 2024 agli atti, e precisamente alla pagina 13 del paragrafo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI": "a favore dell'unità immobiliare bene 1 a carico della confinante proprietà *** esiste servitù attiva di passaggio al solo scopo di lavori di manutenzione della casa e per lettura dei contatori."

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

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- atto di divisione a rogito del Notaio Doroty Dacomo di Torino, in data 15 dicembre 1990, rep. 53890/2450, trascritto a Torino 2 in data 7 gennaio 1991, ai n.ri 693/551;
- atto di compravendita a rogito del Notaio Beligni Sandra di Torino, in data 25 luglio 2006, rep. 16683/6663, trascritto a Torino 2 in data 4 agosto 2006, ai n.ri 43391/27189 e ai n.ri 43392/27190.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) **Il prezzo base è stabilito in:**
 - Lotto Unico - Euro 29.520,00 (ventinovemilacinquecentoventi/00)
- 2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:**
 - Lotto Unico - Euro 22.140,00 (ventiduemilacentoquaranta/00)
- 3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
 - Lotto Unico - Euro 1.000,00 (mille/00);
- 4) **Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:**
 - entro il giorno 20 (venti) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12:00 (dodici);
- 5) **Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara:**
 - il giorno 21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta)

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti,

fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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

Per le persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa";

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

Per le società o altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione tramite mandatario speciale: nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un Notaio, 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.

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'**Avv. Marco Romano** (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e 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, **in Ivrea (TO), alla via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.**

Si segnala che gli Uffici del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), alla via Cesare Pavese n. 4, ricevono le offerte e le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Chiunque intenda fare Offerte, deve:

- a) depositare **un'offerta in busta chiusa e in bollo** da Euro 16,00 diretta all'Avv. **Marco ROMANO**, in Ivrea (TO), alla Via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e comunque entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno della vendita e il nome del professionista delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che materialmente depositerà la busta (chi deposita non deve necessariamente essere l'offerente);
- b) **indicare nell'Offerta:** l'Esecuzione Immobiliare cui si riferisce, il Lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e delle spese di trasferimento ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta. L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito;
- c) **allegare all'Offerta:** marca da bollo da Euro 16,00 e **assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N 225/2023 TRIBUNALE DI IVREA"**, a titolo di cauzione, per una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **21 (ventuno) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta) in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.**

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti o

per il rinvio ad un'ulteriore vendita senza incanto, per il caso in cui la presente vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra l'75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.).

Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con 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, 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.; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il 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.

Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal delegato in caso di gara.

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

Il Tribunale di Ivrea, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato al professionista delegato, nei termini sopra indicati.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

Sono 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.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Nel caso di **credito fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, il Creditore fondiario dovrà depositare ed inviare all'Avv. Marco ROMANO, 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. 1/9/1993 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 detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, profittare del mutuo fondiario dovrà, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione, pagare direttamente all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare al delegato, l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A., se dovuta.

Nei citati casi, qualora il Creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare e inviare all'Avv. Marco ROMANO, la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese, corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo di un nuovo esperimento di vendita.

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 alle condizioni ed ai tassi 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

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, strada Settimo 399/15 - Torino- Tel. 0114731714 - email: immobiliari@ivgpiemonte.it Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per concordare i tempi dell'eventuale visita. Per tutte le altre informazioni relative alla vendita gli interessati dovranno rivolgersi professionista delegato Avv. Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122).

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso il nominativo dei condividenti e di eventuali soggetti terzi, nei termini di cui alla citata ordinanza di vendita, viene:

- a) inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.portaleaste.com unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita;
- c) pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

Ivrea, 24 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Marco ROMANO

