

Avv. Floriana Misistra  
Piazza Ubertini, 34, 10014 CALUSO (TO)  
Tel. 011.98.95.071 - Fax 011.98.95.257  
[f.misistra@biancoassociati.it](mailto:f.misistra@biancoassociati.it)

## **TRIBUNALE DI IVREA**

### **AVVISO DI VENDITA**

(quarto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 43/2023 R.G.E. delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Floriana Misistra con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dottoressa Stefania Frojo, emessa in data 29/09/2023, depositata il 2/10/2023,

#### AVVISA

che il giorno **28/01/2025 ore 10,00** presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sito in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. del seguente complesso immobiliare:

LOTTO UNICO così costituito:

Appartamento ubicato a Balangero (TO) - via Raineri 16, piano T-1-2, porzione di fabbricato di civile abitazione composta da cortile e locale cantina al piano terreno, ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadi e balconi al piano primo, locale sottotetto non abitabile con balconi al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 270, Sub. 103, Categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie catastale 120 mq, rendita € 217,14, Pianto T-1-2, Graffato 271 sub 101, 859 sub 103.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il fabbricato confina con la porzione di corte esclusiva, il mappale 272, la via pubblica, l'ingresso pedonale e carraio mappale 958.

CORRISPONDENZA CATASTALE: Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale precisando che si sono riscontrate difformità interne (al piano primo ed al piano secondo sottotetto) rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile ricade in area A (antico nucleo) con le prescrizioni di cui all'art.29 delle NTA. Il CTU ha rilevato le seguenti pratiche: *“Concessione Edilizia 60/83 (Sistemazione e Risanamento igienico di Fabbricato civile); Autorizzazione 64/86 (Rifacimento Copertura); Concessione Edilizia in Sanatoria Condono Edilizio 25/198 del 17/11/1989; Autorizzazione di Abitabilità prot.5271 del 18/11/1989;*

*Concessione Edilizia 131/91 del 16/10/1991 (Chiusura sottotetto non abitabile); DIA n.114/2008 prot.9615 UT Cat.10 Fasc.2 del 30/12/2008(Modifiche interne e apertura nuova botola per il sottotetto nono abitabile)”.*

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il perito ha evidenziato le seguenti difformità interne rispetto all'ultimo progetto architettonico ed alla planimetria catastale e rispetto alla DIA 114/2008 Prot. 9615: al piano primo diversa posizione dell'accesso alla camera da letto, non dall'ingresso ma dal disimpegno; la parete a chiusura dell'angolo cottura non è stata realizzata ed è stata installata una scala a chiocciola prefabbricata di accesso al sottotetto non abitabile; nel locale sottotetto, oltre ad una diversa specchiatura delle aperture verso l'esterno, vi sono delle tramezzature non riportate in progetto.

Il CTU ha ritenuto dette opere come sanabili in quanto opere interne, con parte strutturale riguardo alla scala prefabbricata di cui in progetto non si faceva menzione, sanabili con SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37L del DPR 380/2001 che così riporta al comma 1: 1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Alla pratica edilizia dovrà essere allegata una denuncia tardiva strutturale con collaudo della scala prefabbricata seguita da variazione catastale dell'unità immobiliare che prevedrà lo scorporo del vano cantina dall'abitazione in ai sensi della nota n. 223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare.

Il perito ha quantificato oneri di regolarizzazione urbanistica per € 3.216,00, da verifiche effettuate nella banca dati IMU/TASI del Comune risultano somme non pagate relative al fabbricato per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022, per un totale di € 2.110,48, compreso di sanzioni ed interessi.

**In ogni caso, in riferimento al predetto immobile, si richiama espressamente il contenuto di cui alla perizia in atti.**

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello od uso civico, eventuali affrancazioni.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato il 18/09/2017 ed avente scadenza al 18/09/2025. Il canone mensile risulta pari ad € 380,00.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Balangero, in fronte alla Via Raineri, dalla quale ha accesso attraverso un cancello pedonale e carraio che immette in un androne e in un passaggio scoperto ove affacciano fabbricati a destinazione abitativa. La porzione di cui trattasi fa parte di un fabbricato di non recente costruzione elevato a due piani fuori terra oltre il sottotetto con cortile recintato, dotato di cancello e pavimentato in autobloccanti, con scala esterna che porta all'accesso dei locali abitativi del piano primo; completa il lotto un locale cantina ubicato al piano terreno, posto a lato del cancello di ingresso al cortile. Il tutto costituisce un'unica costruzione con struttura in muratura mista intonacata e tetto in legno a falde con copertura in coppi. Le caratteristiche dei locali sono le seguenti: alloggio al piano primo con muraure intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres ceramico, parziale rivestimento nel locale bagno dotato di sanitari di colore bianco privo di piatto doccia; impianti elettrico, idrico-sanitario sottotraccia, con impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentato da caldaia posta nel sottotetto; l'altezza interna dei locali è di ml. 2,70 c.ca. I serramenti interni sono di tipo tamburato con vetro interposto, mentre i serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera. Il balcone aggettante sulla via pubblica è in legno, mentre quello su lato cortile è in cls con ringhiera in ferro e rivestimento in marmo. Il locale Sottotetto non abitabile al piano secondo è unito internamente all'abitazione da una scala a chiocciola in ferro, ha pareti intonacate ed è costituito da vani con divisori in cartongesso non ultimati, poggianti su battuto in cls; il soffitto a nudo tetto risulta perlinato sotto travi con altezza massima di ml. 2.00; i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri; i balconi, di difficoltoso accesso dal sottotetto, sono in legno e quello lato strada è unito al sottostante da scala in legno esterna.

Il tutto in uno stato di scadente livello conservativo e manutentivo dei locali, con pessime condizioni igieniche stante la presenza di svariati gatti domestici liberi in tutti i locali.

Il locale cantina al piano terreno è un locale con accesso dall'androne carraio attraverso porta in ferro, ha pavimentazione in graniglia e serramenti in legno.

Si rimanda espressamente alla CTU in atti.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese tutte e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione catastale, edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01, n. 380, e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85, n. 47.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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 degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c., secondo comma n. 11, compresi pertanto i compensi e le spese per il trasferimento dell'immobile, la relativa imposta ed i costi per le cancellazioni delle formalità. A riguardo, si richiama la CTU in atti ed in particolare il capitolo denominato "formalità pregiudizievoli".

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

#### PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 16.001,76.

L'offerta minima è pertanto di € 12.001,32, pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 16.001,76. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 12.001,32;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 27/01/2025 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 28/01/2025 ore 10,00;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 28/01/2025 ore 10,00.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, Via Cesare Pavese, 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 27/01/2025, nel rispetto delle indicazioni e sotto le decadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da € 16,00, diretta

all'Avvocato Floriana Misistra contenente l'indicazione del lotto – LOTTO UNICO - 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 “TRIBUNALE DI IVREA ESEC. IMM. N. 43/2023”, dell'ammontare di importo non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.

#### REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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 l'offerta in bollo – marca da bollo di € 16,00 - 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 (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. Al fine dell'esclusione della comunione legale del bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'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 e recapito telefonico.

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

#### 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, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (visura cciaa). Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto, inabilitato ovvero persona soggetta ad amministrazione di sostegno dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

- a) sia depositata oltre le ore 12,00 del giorno 27/01/2025;
- 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

Il professionista delegato, all'udienza sopra indicata, procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- 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 prezzo base e l'offerta minima il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, a meno che sia stata presentata istanza di assegnazione e nessuna delle offerte pervenute sia pari o superiore al prezzo base.

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.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato al n. 011/98.95.071.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva.

#### Nel caso di credito fondiario

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo pec all'Avvocato Floriana Misistra (PEC: [florianamisistra@pec.it](mailto:florianamisistra@pec.it)), 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, nell'ipotesi 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 il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 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, dedotta la cauzione, 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.

In ogni caso. L'aggiudicatario dovrà, altresì, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo oltre oneri di legge o delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, 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.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti *“visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo”*.

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 necessarie per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica 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.

#### 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 stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avvocato Floriana Misistra - Tel. 011/98.95.071 – mail: [f.misistra@biancoassociati.it](mailto:f.misistra@biancoassociati.it); gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

#### PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e a spese del creditore precedente:

- il presente avviso e l'ordinanza di vendita verranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno pubblicati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- l'annuncio di vendita verrà pubblicato sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- l'avviso verrà affisso presso il Comune ove è situato l'immobile posto in vendita;

#### DISPONE



la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, li 18/11/2024.

Il Professionista Delegato

Avvocato Floriana Misistra