

TRIBUNALE DI IVREA

Esecuzione Immobiliare RG. N. 16/2018

G.E. Dott.ssa Stefania FROJO

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Alberto BAZZANI, professionista delegato dal G.E. presso il Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Carlotta PITTALUGA, con ordinanza del 01/02/2019 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 16/2018 avente oggetto:

LOTTO UNICO

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (QUOTA 1/1) nel comune di Balangero (TO), Via Fontana n. 25

DESCRIZIONE

Bene n. 1: Fabbricato civile composto da tre piani fuori terra.

L'edificio presenta una struttura portante costituita da muri in pietra e mattoni con un tetto in legno in discreto stato di conservazione.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice mentre le porte interne sono in legno tamburato con vetro.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica mentre il sottotetto si trova al rustico.

Vi è altresì un terrazzo rivestito con guaina catramata.

L'accesso ai piani superiori è garantito attraverso due scale esterne e le facciate sono intonacate.

L'immobile dispone di un cortile in terra e ghiaia.

Superficie convenzionale complessiva mq 183,89.

Bene n. 2: Autorimessa

Struttura portante in muratura di pietre e mattoni, con altezza media interna di m. 2,55.

La struttura ha un solaio a putrelle e mattoni con una copertura in legno.

Si accede all'interno della struttura attraverso un portone in metallo a ante con vetri.

La pavimentazione è formata da piastrelle e le pareti sono al rustico.

Superficie convenzionale mq. 42,10.

Bene n. 3: Alloggio facente parte del fabbricato pignorato e descritto al punto 1, presenta le medesime caratteristiche costruttive descritte.

Superficie convenzionale mq 76,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio pignorato risulta censito al catasto fabbricati del comune di Balangero:

Bene n. 1: Foglio 10 Part. N. 5 Sub. 2, Cat. A4, 7,0 vani, superficie catastale 132,00 mq.

Bene n. 2: Foglio 10 Part. N. 5 Sub. 3, Cat. C6, superficie catastale 47,00 mq.

Bene n. 3: Foglio 10 Part. N. 5 Sub. 4, Cat. A4, 3,0 vani, superficie catastale 74,00 mq.

COERENZE

Il compendio pignorato confina a est con la via pubblica ed il Rio Patrus, a sud con il mappale n. 6 e a ovest e nord con la particella n. 3 del Foglio 10.

SITUAZIONE COSTRUTTIVA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per le caratteristiche costruttive (impianti, serramenti e finiture) si rimanda integralmente alla perizia del CTU Geom. Bocchetti Pier Luigi, depositata agli atti della procedura.

Lo stato di fatto attuale dell'immobile si presenta difforme rispetto alle planimetrie catastali per una serie di difformità elencate nella citata perizia sanabili con una spesa stimata di € 2.300,00= circa.

A ciò si aggiunga che sono state rilevate difformità con riferimento alle opere interne sanabili con una spesa stimata di € 2.500,00=.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il bene pignorato non risulta gravato da usi civici ovvero da altri vincoli.

Ai fini della vendita si precisa allo stato una porzione del locale al piano terreno è oggetto di contratto di locazione anteriore al pignoramento.

La parte restante del compendio pignorato risulta utilizzata dal debitore saltuariamente, tuttavia il medesimo non risiede nell'immobile.

CERTIFICAZIONI

Non risulta esistente il certificato energetico dell'immobile..

IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio pignorato sarà assoggettato all'imposta di registro ipotecaria e catastale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita sull'immobile predetto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **PREZZO BASE:** € **45.240,00=**
- 2) **OFFERTA MINIMA:** € **33.930,00=**
- 3) **Aumenti minimi in caso di gara** € **1.000,00=**
- 4) **Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa: 05/03/2025 h. 12.00**
- 5) **Udienza di apertura delle buste ed eventuale gara: 06/03/2025 h. 9.30**

- 6) Termine massimo per il saldo del prezzo di aggiudicazione: 120 giorni dall'aggiudicazione, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento, circostanza che verrà valutata dal Giudice e dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta

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, salvo l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.

In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

Il prezzo base per le offerte è quello più sopra indicato al punto 1, viene altresì identificata al punto n. 2 l'offerta minima che sarà considerata.

Chiunque eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita può partecipare alla vendita depositando l'offerta di acquisto, con le modalità sotto indicate.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, deve essere **depositata in busta chiusa** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società/ente.

La busta chiusa deve recare al suo esterno unicamente l'indicazione della data di udienza di vendita e il nome del professionista delegato.

L'offerta deve contenere:

- L'indicazione del numero dell'esecuzione (RGE 16/2018)
- Il lotto che si intende acquistare
- Il termine per il pagamento
- Il prezzo offerto
- 1 marca da bollo da € 16,00=
- Assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, così intestato: "Avv. Alberto Bazzani Es. Imm. 16/2018" – Assegno che sarà trattenuto nel caso di rifiuto dell'acquisto

L'offerta di acquisto deve a pena di inammissibilità:

- Pervenire entro il termine stabilito
- Contenere l'indicazione del lotto che si intende acquistare e l'offerta di una somma non inferiore all'offerta minima con indicazione del termine di pagamento del prezzo non potrà essere superiore ai 120 giorni dalla data di aggiudicazione
- Prestare cauzione allegando assegno circolare nella misura sopra indicata

L'offerta va redatta secondo le seguenti modalità:

Persone fisiche: l'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico dell'offerente, indirizzo email ed elezione di domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 cpc (in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria). Nell'ipotesi di persona coniugata è necessario indicare il regime patrimoniale della famiglia, con avviso che 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.

L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa entro il trasferimento dell'immobile.

È necessario allegare copia di un documento d'identità e del codice fiscale.

Per società e altri enti: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società/ente, sede dell'ente, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese.

Allegare all'offerta: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia del certificato delle C.C.I.A.A. in corso di validità in bollo o altro documento equivalente da cui risulta la costituzione della società, l'identità del legale rappresentante, i poteri conferiti all'offerente in udienze e i dati della società/ente.

Per i minori: in caso di offerta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare

Partecipazione tramite mandatario speciale: non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579 c.p.c.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Delegato Avv. Alberto BAZZANI presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Via Cesare Pavese n. 4 a Ivrea (TO) con le seguenti modalità: si potranno presentare le buste (dal lunedì al venerdì) dalle ore 8.30 alle ore 12.00, **entro e non oltre il giorno 05/03/2025.**

L'apertura e l'esame delle offerte nonché le operazioni di gara avverranno a cura del Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Via Cesare Pavese n. 4 a Ivrea (TO) **in data 06/03/2025 alle ore 9.30.**

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data di udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

TERMINE ULTIMO PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere depositata in busta chiusa **entro e non oltre le ore 12.00 del 05/03/2025** (orari dal lunedì al venerdì dalle h. 8.30 alle h. 12.00 come meglio sopra specificato). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza il Delegato aprirà le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

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

Le condizioni della gara (prezzo base, modalità, aumenti minimi) verranno indicate dal Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'offerente).

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Avvenuta l'aggiudicazione, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato sul conto corrente della procedura, con contestuale deposito della quietanza di pagamento, con le modalità e nel termine indicato nell'offerta (non superiore a 120 giorni) o, in caso di gara, alle condizioni indicate dal professionista delegato in udienza.

L'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare sul conto corrente della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento nella misura forfettaria del 10% del prezzo di aggiudicazione (con restituzione delle eventuali somme in eccedenza non utilizzate).

Comprese in tale importo vi sono le spese ed i compensi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni di pregiudizio che restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Per tutto ciò che afferisce l'utilizzo, da parte dell'aggiudicatario, di agevolazioni fiscali e dell'applicazione di eventuali leggi speciali andrà dal medesimo esaustivamente documentato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., come richiamato dall'art. 574 c.p.c. e sarà, pertanto, dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata sarà confiscata, 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 compensi, rimborsi e spese nonché anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è gravata da mutuo fondiario di cui al contratto stipulato in data 04-05-2009 a rogito Notaio Bruno Tessitore rep. 34384 atto n. 15842.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 D.L.vo 1 settembre 1993 numero 385 profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano 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, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) 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).

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B. al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, interessi e spese. Con avvertimento che se *non* provvede nel termine di cui sopra 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.

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 indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Il custode è l'Avv. Alberto Bazzani (tel 0125-1893217 e-mail: a.bazzani@studiobrb.it) cui gli interessati possono rivolgersi, previo appuntamento, per consultare gli atti relativi alla vendita e la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà inserito sul portale delle vendite pubbliche unitamente all'avviso integrale e alla perizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte; l'avviso di vendita integrale, il suo estratto e la perizia verranno pubblicati sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si procederà mediante affissione di un avviso presso la Casa Comunale di Balangero nonché mediante invio di n. 200 missive ad uso pubblicità commerciale da inserire nelle cassette postali.

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato (mediante il "soggetto coordinatore delle funzioni di pubblicità" Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A) e a spese del creditore procedente, fatto salvo il contributo ex art. 18 bis dpr 115/2002 che sarà versato dal professionista delegato, previo versamento del fondo spese previsto.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza della vendita senza incanto per il **06 marzo 2025 ore 9.30** al fine di esaminare le offerte pervenute e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora l'aggiudicazione non abbia luogo.

Maggiori informazioni al n. 0125-1893217 (orario di segreteria 15.30-18.30)

Ivrea, 5 novembre 2024

Avv. Alberto BAZZANI