

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

### **AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.E. 149/2023, il professionista avvocato Donatella Rista, delegato dal G.E. Dottoressa Federica Lorenzatti con Ordinanza di delega 08/03/2024

### **ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti immobili, formanti un unico lotto e, precisamente:

**LOTTO UNICO: In PIENA PROPRIETÀ**, in Cuceglio (TO), Via Porta Pia n. 50, in fabbricato a uso civile costituito da due edifici, convenzionalmente denominati “FABBRICATO A” e “FABBRICATO B”, nel “FABBRICATO B”:

- Appartamento al primo piano (secondo piano fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, terrazzo e balcone;
- autorimessa pertinenziale al piano interrato.

Oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte.

Si richiama la perizia alle pagine 11 e 12.

ooOoo

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, 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, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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

#### COERENZE

Appartamento: il vuoto su area comune (Subalterno 11) a più lati, il vano scala comune (Subalterno 24), il Subalterno 21.

Autorimessa: il Subalterno 31, il terrapieno, il locale lavanderia comune (Subalterno 22), il corridoio comune (Subalterno 24), il Subalterno 14, l'area di manovra comune (Subalterno 11).

#### DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Cuceglio come segue:

Foglio 17, Particella 258, Subalterno 20, categoria A/2, classe U, consistenza vani 5, Via Porta Pia n. 28 B, Piano 1-S1, Rendita Catastale Euro 438,99=;

Foglio 17, Particella 258, Subalterno 15, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 30, Via Porta Pia n. 28 B, piano S1, Rendita Catastale Euro 97,61=.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Da quanto emerge dalla relazione peritale, dalle verifiche espletate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuceglio, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 18/1986 in data 24 dicembre 1986 (in sostituzione della Concessione Edilizia n. 17/85 del 7 ottobre 1985);
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 14/1988 in data 23 maggio 1988;
- Autorizzazione n. 3/1989 alla abitabilità-usabilità del predetto in data 8 febbraio 1989.

Non sussiste corrispondenza catastale. Si richiama la perizia, alle pagine 10 e 11.

Sussistono difformità edilizie. Si richiama la perizia, alla pagina 17.

Si evidenzia che le visure catastali necessitano di allineamento/variazione per errata indicazione di indirizzo per intervenuta variazione toponomastica.

L'Aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si dà atto che agli atti risulta il certificato energetico dell'immobile / APE con n. 2014 110373 0019 con scadenza 15/04/2024.

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle verifiche condotte dal CTU, risulta che gli immobili oggetto di vendita siano parte del Condominio denominato "Le Cascine", il quale ha adottato specifico Regolamento Condominiale, non registrato e non trascritto.

La quota millesimale, per le spese condominiali, spettante alle unità immobiliari staggite (appartamento e garage) è pari a 79,57/1000.

Risultano arretrati per spese condominiali.

Si richiama l'integrazione di perizia a pagina 4.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile risulta occupato, in forza di contratto di locazione con durata 01/12/2021-30/11/2025, rinnovabile per successivi 4 anni, per un valore di euro 3.000,00= annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di DPT01 UT Torino3 in data 13/12/2021 al n. 14215 Serie 3T.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) prezzo base: Euro 36.096,00= (trentaseimilanovantasei/00).
- 2) 75% del prezzo base: Euro 27.072,00= (ventisettemilasettantadue/00).
- 3) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 8 aprile 2025, ore 12.00.
- 4) l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 9 aprile 2025 ore 11.00.

5) l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo lo stesso 9 aprile 2025, alle ore 11.00.

ooOoo

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Donatella Rista (Telefono: 0125/63.59.36 - Indirizzo: Corso Massimo d'Azeglio n. 45 - Ivrea).

### **CHI PUÒ PARTECIPARE**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente a cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

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

**Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o

certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**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.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile.

### **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi all'esecuzione di cui all'art. 591bis secondo comma n. 11 c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità.

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

L'apertura delle buste, 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 avvocato Donatella Rista presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza e recare, all'esterno, l'indicazione del giorno di udienza e il nome del giudice o del professionista delegato. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

**Indicare nell'offerta:** il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ , dandosi atto che sarà per l'effetto ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% di quello base). **Allegare all'offerta:** marca da bollo da Euro 16,00; cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023.

All'udienza, il professionista delegato apre le buste e delibera sulla convenienza dell'offerta. Se vi sono più offerte valide si svolge tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara. Ove pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Le condizioni della gara (aumenti minimi) verranno indicate dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di **giorni 120** dall'aggiudicazione e il pagamento deve avvenire mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023.

È fatta 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 ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

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).

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato nei termini di cui sopra presso lo studio dell'avvocato Donatella Rista, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato all'esecuzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023.

L'Aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e la cancellazione delle formalità in pregiudizio; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'Aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita presso lo studio dell'avvocato Donatella Rista, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45.

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.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa

somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

### **MUTUO FONDIARIO**

**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario:** nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati 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) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario



sul conto intestato alla procedura oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**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.**

### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, Torino, Strada Settimo 399/15 - Zona Centro Commerciale Panorama, telefono 011/48.28.22. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

### **PUBBLICITÀ**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte per legge, il presente avviso sia:

- 1] pubblicato sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte,

tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

Il professionista delegato

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell’Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l’udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e, al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, lì 8 gennaio 2025

Il professionista delegato

avvocato Donatella Rista