

AVVOCATO VALERIA GIACHETTO
Corso Massimo d'Azeglio n. 45 – 10015 Ivrea (TO)
Telefono 0125.635936
e-mail: valeria.giachetto@studiolegalegiachetto.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 238/2016, il professionista avvocato Valeria Giachetto, in forza di Ordinanza di delega e successive integrazioni

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, formanti un unico lotto (4 beni) e, precisamente:

LOTTO UNICO: In PIENA PROPRIETÀ, in Ivrea (TO) frazione Torre Balfredo via Borghetto n. 7, casa bifamiliare, libera su due lati, nord/est e sud/ovest, elevata a tre piani fuori terra oltre al sottotetto, ed un piano interrato, composta da:

- autorimessa (bene n° 1 in perizia);
- locale di sgombero destinato a deposito con disimpegno e servizio igienico al piano terreno (bene n° 2 in perizia);
- appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, locale caldaia e locale contatori al piano terreno, due cantine al piano interrato, (bene n° 3 in perizia);
- appartamento al piano secondo composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, una cantina al piano interrato (bene n° 4 in perizia).

Al piano terzo sottotetto non abitabile, accessibile da vano scala. Area cortilizia esterna, comune a tutte le unità immobiliari testè descritte, situata sul fronte sud/ovest e di estensione pari a mq 180 ca..

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

L'autorimessa confina con le altre unità immobiliari in esecuzione, il cortile, la particella 319 ed il mappale 146.

Il locale in piano terreno confina con le altre unità immobiliari in esecuzione, la particella 148 ed il mappale 146.

L'appartamento al piano primo confina con le particelle 148 e 319, distacco con il cortile comune e sulla particella 146.

L'appartamento al piano secondo confina con le particelle 148 e 319, distacco con il cortile comune e sulla particella 146.

DATI CATASTALI

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

Fg. 75 Part. n. 145 sub. 1 Zona Censuaria 2 via Borghetto n. 7 p.t Cat. C/6 cl. 1 mq. 47 RC. 167,49

Fg. 75 Part. n. 145 sub. 2 Zona Censuaria 2 via Borghetto n. 7 p.t Cat. A/3 cl. 2 vani 1,5 RC. 77,47

Fg. 75 Part. n. 145 sub. 3 Zona Censuaria 2 via Borghetto n. 7 p.t Cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 RC. 340,86

Fg. 75 Part. n. 145 sub. 4 Zona Censuaria 2 via Borghetto n. 7 p.2 Cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 RC. 340,86

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Da quanto emerge dalla relazione peritale, la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono state rilevate pratiche edilizie relative all'abitazione come segue:

Autorizzazione n. 2513 del 14.11.1969 per la "sistemazione di vecchio fabbricato".

Come rilevato dal CTU, nell'atto di provenienza veniva citata anche Autorizzazione Edilizia n. 5342 del 9.07.1973, irreperibile presso l'Uff. Tecnico.

Denuncia di Inizio Attività in data 31.05.2010 n. 15276 per "manutenzione straordinaria copertura fabbricato ed installazione impianto fotovoltaico", con denuncia di fine lavori e certificato di collaudo finale del 23.12.2010 al prot. 35052.

Il fabbricato è dotato di abitabilità rilasciata in data 14.11.1969 al n. 2513.

Come rilevato dal CTU (vedasi pagina 28) sussistono difformità catastali. Risulta che lo stato dei luoghi riferito alla porzione di immobile situata al piano terreno, sia diversa da quella rappresentata nelle tavole di progetto del 14.11.1969.

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.

Non avendo il CTU potuto visionare l'Autorizzazione Edilizia del 09.07.1973, citata nell'atto di provenienza, rimane il dubbio che secondo detta pratica la situazione edilizia sia stata modificata ed aggiornata allo stato attuale. Stando alla CTU (vedasi pag. 29), nell'ipotesi che le opere non siano state regolarmente autorizzate, tali difformità potranno essere sanate mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, ed il pagamento al Comune dell'oblazione fissa di 516,00 euro.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Il fabbricato è individuato nel Piano Regolatore del Comune di Ivrea denominato PRG2000, approvato con Delibera di Giunta Regionale dell'11.12.2006 n. 27-4850, in area TSA3, rispondente ai tessuti del nucleo storico periferico di Torre Balfredo, "che non ha rilevanti valori storico architettonici, è in grado tuttavia di denotare i caratteri fragili, ma non inconsistenti, del borgo foraneo minore, per lunghi secoli incastonato nel territorio agricolo esterno della città".

Su dette aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie REf, RE1, RE2, RE3 basati sui caratteri costruttivi e sull'uso di materiali tradizionali, ancora presenti e ben visibili nelle case che non hanno subito trasformazioni recenti.

L'ingresso al fabbricato dalla via pubblica (via Borghetto) avviene mediante vicolo in parte in proprietà degli esecutati e in parte alla proprietà confinante, identificata con la particella 148 in forza di diritto di servitù di passaggio come da verbale di transazione del Pretore di Ivrea del 10/07/1934, trascritto a Ivrea il 21/07/1934 (vedasi CTU a pag. 16).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D.lgs 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica, si dà atto che agli atti non risulta che gli immobili oggetto di vendita siano dotati del detto attestato.

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

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

- 1) prezzo base: € 71.100,00 (euro settantunomilacento/00);
- 2) 75% del prezzo base: € 53.325,00 (euro cinquantatremilatrecentoventicinque/00);
- 3) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 24.09.2024, ore 12.00;
- 4) l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 25.09.2024, 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 25 settembre 2024, alle ore 11.00.

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 Valeria Giachetto (Telefono: 0125/635936 – Indirizzo: Corso Massimo d'Azeglio, 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. 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, 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

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 Valeria Giachetto presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese, 4.

VENDITA SENZA INCANTO

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 € 16,00;

cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2016.

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 ed il pagamento deve avvenire mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2016.

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, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nei termini di cui sopra presso lo Studio dell'avvocato Valeria Giachetto, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2016.

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 Valeria Giachetto, 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.

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 assegno circolare intestato alla procedura ed 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 pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il Creditore fondiario presso lo studio dell'avvocato Valeria Giachetto, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2016.

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.

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 indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

È delegato custode l'avvocato Valeria Giachetto. Gli interessati hanno facoltà di contattare al seguente recapito 0125-635936 il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto 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, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2] pubblicato per estratto e in forma integrale sui siti internet www.entitribunali.it e www.immobiliare.it, nonché sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa., unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato, unitamente al suo estratto, alla perizia in atti e al "virtual tour" sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it.

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, 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, li 12 giugno 2024

Il professionista delegato

avvocato  Valeria Giachetto