

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

R.G.E. N. 19/21
vendita senza incanto: 8/10/24 ore 9:30

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA
(quarto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 19/21 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Monica Defilippi con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, del 12/05/23

AVVISA

che il giorno **8 ottobre 2024 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena proprietà di appartamento sito in Strambino (TO), via Piemonte n. 36, all'interno di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari a destinazione abitativa, commerciale e di servizio alla persona.

Gli immobili posti in vendita sono costituiti al piano terreno da due locali destinati a sgombero con antistante porticato ed al piano primo da un appartamento con ingresso, soggiorno ed un locale utilizzato come cucina, collegato internamente e privo di aperture verso l'esterno, una camera da letto, bagno, due locali in corso di ristrutturazione, ampio terrazzo sul fronte sud e balcone sul fronte ovest prospettante la via Piemonte.

L'accesso al fabbricato avviene dal vicolo sulla via Piemonte, attraverso un cortile comune, dal quale si accede al vano scala, anch'esso comune ad altre unità, per l'ingresso all'appartamento.

I beni immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Strambino (TO) al foglio 36, particella 601, sub 107 graffato con foglio 36, particella 604, sub 131, cat. A/2, classe 1, 6,5 vani, superficie catastale 171 mq., Piano T1, € 486,76.

La zona accessorio posta al piano terreno confina con: l'unità al foglio 36 numero 604 sub 126, l'unità al foglio 36 numero 604 sub 7, l'unità al foglio 36 numero 601 sub 106, l'unità al foglio 36 numero 601 sub 105, l'unità al foglio 36 numero 604 sub 134 ed il vano scale. L'appartamento posto al piano primo confina con: l'unità al foglio 36 numero 604 sub 126, l'unità al foglio 36 numero 604 sub 111, l'unità al foglio 36 numero 604 sub 113, la via Piemonte, l'unità al foglio 36 numero 604 sub 136, l'unità al foglio 36 numero 601 sub 112, l'unità al foglio 36 numero 601 sub 105, l'unità al foglio 36 numero 609 e l'unità al foglio 36 numero 796.

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni immobili posti in vendita sono situati nel Comune di Strambino (TO), centro urbano di piccole dimensioni ed ubicati in centro alla via Piemonte n. 36, all'interno di un complesso immobiliare composto da unità abitative, commerciali e di servizi alla persona.

Il fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in mattoni, al piano terreno con volte in mattoni ed al piano primo con solai latero-cementizi, i tramezzi interni sono realizzati in laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno, in parte con vetro semplice ed in parte con vetro camera, dotati di persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro.

I locali accessori hanno serramenti in metallo.

I pavimenti interni hanno tipologie diverse, in parte sono realizzati in graniglia, in parte in marmette con scaglie di marmo ed in parte con piastrelle di ceramica; i locali accessori al piano terreno, sono pavimentati con battuto di cemento.

Il bagno è pavimentato e risulta rivestito con piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari di media qualità.

Il balcone ed il porticato sono realizzati con struttura in c.a., pilastri in mattoni faccia-vista, e pavimentazione in piastrelle in gres.

L'immobile risulta dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo è alimentato a gas metano con caldaia murale e termosifoni in alluminio.

Il perito evidenzia di non aver reperito i certificati di regolare esecuzione.

Il CTU evidenzia un normale stato di manutenzione e conservazione dei beni immobili posti in vendita.

L'unità immobiliare ha accesso dalla via Piemonte attraverso un vicolo ed un cortile, entrambi risulano comuni anche ad altre unità immobiliari, non oggetto della presente vendita.

Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio dal cortile al foglio 36 n. 601 sub.105 e dall'attiguo cortile al foglio 36 n. 604 sub.134, mentre l'accesso pedonale all'appartamento al piano primo avviene mediante il vano scala al foglio 36 n. 601 sub. 105.

L'immobile è gravato da servitù di passaggio esclusivamente pedonale da esercitarsi sulla porzione di portico al piano terreno a favore della proprietà identificata al Catasto Fabbricati al foglio 36 n. 601 sub.101 graffato al n. 604 sub. 120 ed al foglio 36 n. 601 sub. 108 graffato al n. 604 sub.132, costituita mediante atto a rogito Notaio Ernesto Fabbi del 19/11/13, repertorio 907/750 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea il 20/11/13 ai nn. 8105/6198.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Strambino (TO) ha evidenziato che il fabbricato è stato realizzato anteriormente alla data dell'1/09/67 ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > Nulla Osta n. 2341 rilasciato dal Comune di Strambino in data 20/08/76 per "Sistemazione fabbricato urbano" con abitabilità rilasciata il 6/06/78;
- > Concessione Edilizia n. 2987 rilasciata in data 13/05/96 per "Ricostruzione e ricomposizione di edificio commerciale e residenziale".

In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato le seguenti difformità dello stato di fatto dalla situazione raffigurata nell'ultimo progetto depositato e precisamente: la realizzazione del bagno e di alcuni tramezzi interni, la posizione di alcune finestre, la mancata demolizione

del muro di divisione tra il soggiorno e la cucina che pregiudica la destinazione abitativa dell'attuale cucina, essendo priva di aperture verso l'esterno.

Il CTU evidenzia che le predette difformità potranno essere sanate mediante la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del d.P.R. 380/01 e quantifica i relativi costi in circa € 2.516,00, di cui € 516,00 a titolo di sanzione da versarsi al Comune di Strambino ed € 2.000,00 per compensi professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale

Il CTU rileva che la planimetria catastale riporta alcune differenze rispetto allo stato di fatto, alcune aperture verso l'esterno mancano o sono state rappresentate in modo non corretto, la zona giorno è rappresentata come un locale aperto posto su due livelli, mentre nello stato di fatto è costituito da due distinti vani ed in considerazione che alcune opere sono state realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi ed occorre, inoltre, in esito alla sanatoria, provvedere alla variazione della situazione catastale presentando una nuova planimetria.

Il perito evidenzia, inoltre, che il porticato al piano terreno ed il terrazzo soprastante, realizzati all'interno della corte, sono stati costruiti in assenza di regolare titolo abilitativo; tali opere in base alle norme del PRG vigente, non potranno essere sanate, in quanto nelle aree RA "residenziali consolidate", non risultano ammissibili ampliamenti di superficie coperta. Il CTU rileva che potrà essere mantenuto un balcone con profondità non superiore a cm.150 in luogo del terrazzo e che l'eccedenza dovrà essere demolita.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 10,11 e 14.

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.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica il CTU rileva che i beni immobili posti in vendita non ne sono dotati e quantifica i costi in circa € 300,00 per il rilascio. Sul punto si richiama la perizia a pagina 14.

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 forze 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

R.G.E. N. 19/21
vendita senza incanto: 8/10/24 ore 9:30

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 le cancellazioni delle formalità.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c. Si segnala che l'aggiudicatario ha la facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto e non oltre la data del versamento del saldo prezzo, la liberazione dell'immobile oggetto della presente procedura a cura del custode e spese a carico della procedura. In difetto, dovrà provvedere a tale incombenza a proprio spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 37.100,80. L'offerta minima è pertanto di € 27.825,60 pari al 75% del prezzo base.

Si segnala che il perito ha valutato i beni oggetto di vendita € 88.383,00.

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 37.100,80. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 27.825,60;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 7/10/24 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 8/10/24 ore 9:30;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 8/10/24 ore 9:30.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 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 giorno 7/10/24, nel rispetto delle indicazioni e sotto le scadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da € 16,00, diretta all'Avv. Monica Defilippi contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, del tempo e dei modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 19/2021 TRIBUNALE DI IVREA", dell'ammontare di importo non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto. 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 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, 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. E' 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. Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed 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 7/10/24;
- 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. 338/8947609.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

R.G.E. N. 19/21
vendita senza incanto: 8/10/24 ore 9:30

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 necessari per la regolarizzazione catastale 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 (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15 - Tel. 011/482822 – mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.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.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere richieste anche al professionista delegato, avv. Monica Defilippi, con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, tel. 338.8947609, fax 0124.061080, email: avvmonicadefilippi@gmail.com.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e spese a carico del creditore procedente:

-il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it unitamente alla

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

R.G.E. N. 19/21
vendita senza incanto: 8/10/24 ore 9:30

relazione peritale ed al suo estratto, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente all'ordinanza emessa dal G.E. in data 12/05/23;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

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 e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 8/05/24

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. MONICA DEFILIPPI