

STUDIO LEGALE
AVV. PAOLO CASETTA
VIA ODDINO MORGARI 31
10125 - TORINO
TEL.- FAX 011.65.99.708
paolo.casetta@studiolegalecasetta.it

(97/2019)

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Paolo Casetta**, con studio in Torino via Oddino Morgari n. 31, tel. 0116599708, e-mail paolo.casetta@studiolegalecasetta.it, delegato dal Tribunale di Ivrea per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare:

RGE n. 97/2019.

AVVISA

che il giorno **14/4/2021 alle ore 9:30**, presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi degli art. 570 ss. gg. c.p.c., del seguente LOTTO UNICO, alle condizioni indicate nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE € 43.200,00.

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base) € 32.400,00

TERMINE per la presentazione delle offerte: ore 12:00 del giorno 13/4/2021 (si veda infra per le modalità di presentazione dell'offerta).

Per lo stesso giorno, ora e luogo il delegato fissa, avanti a sé, la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta o l'eventuale gara.

LOTTO UNICO

Nel comune di Monteu da Po (TO), via V. Cappello n. 40, piena proprietà di porzione di fabbricato urbano destinato ad uso di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, con ingresso dalla via pubblica, composto da:

- al piano terreno, ingresso/soggiorno con angolo cottura e ripostiglio;
 - al piano primo, collegato con scala interna, disimpegno, bagno, tre camere, balcone;
- Il tutto alle coerenze: via Cappello, passaggio privato, mappali 620,79,78.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati come segue: foglio 11, particella 77, subalterno 1, via Cappello n. 44, piani T-1, interno A, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, superficie catastale 121mq, rendita catastale euro 244,28.

Conformità urbanistico-edilizia

Si rinvia alla perizia in atti, di cui si riportano i dati significativi al riguardo.

Il perito ha rilevato piccole difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, e precisamente: - al piano terra la porta del sottoscala non si affaccia al soggiorno ma è all'interno del wc; - al piano terra è presente un muro basso che separa l'ingresso dal soggiorno, inoltre è presente una piccola bussola che separa il portoncino d'ingresso dall'ingresso/soggiorno.

Nella visura catastale è indicato il numero civico 44 mentre il numero civico corretto è 40.

La costruzione è antecedente al 1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di Monteu da Po sono risultate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n.16 del 1/02/1982 inerente "Ristrutturazione e sistemazione abitazione";
- Autorizzazione edilizia n. 42/86 del 11/07/1986 inerente "Installazione di una fossa biologica nella strada comunale, via Cappello";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1637/2003 del 18/04/2003 inerente "manutenzione straordinaria all'edificio di proprietà per rifacimento intonaco facciata".

Sono presenti opere edilizie non licenziate.

Il perito ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato: - il piano terra è diviso in due, da una parte vi è l'abitazione mentre dall'altra è presente un'autorimessa; - al piano terra è stato ricavato un ingresso/soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio con accesso al sottoscala nel quale è presente uno scasso nella pavimentazione che consente di accedere al vespaio aerato presente sotto al fabbricato; - al piano primo il disimpegno è più stretto e le tramezzature sono spostate così come le aperture per accedere ai locali; - nel vano scala è presente una finestra, mentre nella camera da letto posta a est è presente una sola apertura verso la via Cappello. Al fine di regolarizzare quanto sopra riportato dovrà essere presentata una sanatoria con SCIA ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

È fatta salva la possibilità per gli aggiudicatari, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della Legge 47/1985.

Agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia provvisto dell'attestato di certificazione energetica, la cui dotazione è a cura e spese dell'aggiudicatario; non esiste dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Certificazione energetica e degli impianti

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

La procedura è dispensata dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Caratteristiche della vendita giudiziale

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, anche non apparenti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza di cui infra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione generale dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Sono a carico dell'acquirente le spese del trasferimento dei beni aggiudicati (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, IVA e CPA su queste ultime) ed, altresì, le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico dell'aggiudicatario.

Atto di provenienza e regolamento di condominio

Atto di compravendita rogito notaio Forni Antonio di Caluso, rep. n. 89325/38901, registrato a Ivrea il 1/12/2007 al numero 6674 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 11/12/2007 ai numeri 67709 gen./39900 part., le cui condizioni, clausole, pesi ed oneri, si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Non risulta un regolamento di condominio.

Disponibilità dei beni e liberazione

Il Lotto unico risulta libero.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte in busta chiusa dovranno essere depositate, separatamente per ciascun lotto, presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità. Il Consiglio sarà disponibile a ricevere le offerte nell'orario di apertura dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 (esclusi i festivi – nei periodi feriale telefonare 0125/1961120).

La busta chiusa deve contenere l'offerta **in bollo** redatta nel seguente modo:

- 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 dei beni/separazione dei beni), residenza anagrafica e recapito telefonico dell'offerente;
- b) per le società ed altri enti l'offerta deve essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o

denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta, copia del codice fiscale e, in caso di società, copia della visura camerale in corso di validità (non anteriore a 30 giorni) o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, nonché i dati della società o dell'ente.

L'offerta in busta chiusa deve, inoltre, a pena d'inammissibilità:

- a) essere depositata presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4 entro e non oltre il termine sopra indicato in busta chiusa recante all'esterno solo ed unicamente il nome del delegato il giorno stabilito per la vendita;
- b) contenere l'offerta di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta, nonché i tempi e le modalità del pagamento del prezzo offerto ed ogni altro documento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta. Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi da pagamento superiori a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- c) contenere, all'interno, assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a: **“ESEC IMMOB 97/2019 TRIB. IVREA AVV. CASSETTA”**.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

Ai sensi dell'art. 571, IV comma, c.p.c. colui che materialmente provvederà al deposito della busta contenente l'offerta, dovrà presentarsi munito di documento in corso di validità ai fini della prescritta identificazione.

Se vi sono più offerte valide si svolge tra tutti gli offerenti che intendano partecipare una gara a rilancio sull'offerta più alta. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra) verranno indicate dal delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nel termine essenziali di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta o dal Delegato in sede di gara. Qualora nell'offerta venga indicato un termine maggiore, esso sarà considerato ridotto al termine massimo previsto dall'avviso di vendita.

Tutte le operazioni di vendita si svolgeranno presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4.

NON è possibile fare l'offerta mediante procuratore generale o speciale; è possibile dare mandato speciale solamente ad un Avvocato, per atto notarile, al fine di partecipare alla gara sull'offerta più alta.

Salvo quanto infra stabilito per il caso per il caso di credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, a pena di decadenza entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta o dal Delegato in sede di gara.

Nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, la precisazione dell'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. 1/9/1993, n. 385, sia 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, ai sensi dell'art. 41, n. 5, del D.Lgs. 385/93, ha facoltà di profittare del mutuo fondiario previa apposita istanza e pagamento, entro i termini di cui sopra, all'Istituto mutuante delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, ha facoltà di richiedere un mutuo alle banche che hanno aderito all'iniziativa, i cui indirizzi e numeri di telefono si trovano indicati sul sito internet www.abi.it, nella sezione dedicata a "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati" (<http://www3.abi.it/AsteImm/>). I tassi e le condizioni del mutuo, garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, sono stabiliti dalle banche che hanno aderito all'iniziativa.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, anche un fondo spese nella misura che sarà indicata dal professionista delegato per l'ammontare presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento (salvo conguaglio o rimborso delle somme non utilizzate).

Sia il saldo del prezzo che il versamento del fondo spese dovranno essere eseguiti a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva o con bonifico qualora così disposto dal 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.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, spese, imposte e tasse per il trasferimento dell'immobile, compresi quelli di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 5, c.p.c., e per la cancellazione delle formalità.

Nel caso di immobili occupati i tempi di consegna dei lotti non sono preventivabili.

* * *

PUBBLICITÀ

Il delegato dispone che il presente avviso di vendita sia pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche come per legge.

Il delegato dispone, altresì, che sia fatta la pubblicità straordinaria – omissa il nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi ovunque ricorra – come segue:

- a) mediante pubblicazione, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul P.V.P.;
- b) mediante pubblicazione, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita in forma integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it;
- c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita in forma integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- d) mediante affissione di un avviso in Comune.

* * *

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al medesimo professionista delegato Avv. Paolo Casetta.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per informazioni relative alla custodia dell'immobile al numero di studio 011/6599708.

Le visite presso l'immobile potranno essere prenotate unicamente attraverso **il portale delle vendite pubbliche.**

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal commercialista delegato presso lo studio del delegato a Ivrea, via Aosta n. 12 (presso avv. Giachetto), nei seguenti giorni ed orari: il martedì e il giovedì dalle ore 15:30 alle ore 17:30 previo appuntamento.

Torino, lì 22/1/2021

Il professionista delegato

Avv. Paolo Casetta