

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA
di immobili senza incanto

Nella procedura immobiliare R.G.E. n. 89/2023 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Paola Beata Getto, con studio in IVREA (TO), Corso Nigra n. 31, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea del 1.03.2024, il sottoscritto

AVVISA

che il giorno **5 novembre 2024 ore 10,30** avanti a sé in **IVREA (TO), Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea**, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e seguenti dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Fabio Sgrò ed allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione e l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

in Comune di FELETTO (TO) Via Gianni Micheletto n. 119-121

piena proprietà di area di circa mq. 1180 su cui insiste
- un fabbricato destinato a magazzino elevato a un piano fuori terra composto da locale denominato officina e locale denominato uffici/magazzino,
- area cortilizia destinata in parte a corte e prato/orto,
- due corpi di fabbrica uno composto da tettoia aperta su tre lati e tre vani a destinazione deposito e l'altro di dimensioni ridotte destinato a ricovero attrezzi/deposito.

SI PRECISA che l'accesso a tale unità immobiliare dalla via pubblica avviene transitando, attraverso cancello, sulla particella 2 del Foglio 3 di proprietà di terzi, passaggio che avviene di fatto, per il quale non è stato riscontrato alcun titolo trascritto.

Confini:

particelle 259, 223 e 2 del Foglio 3 e aderenza fosso

Al Catasto Fabbricati risulta censito:

Foglio 3 particella 279 categoria C/2, classe U, superficie catastale mq 157,00
Rendita € 291,90

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU Geom. Fabio Sgrò a cui si rimanda.

PREZZO BASE € 16.800,00 (sedicimilaottocento/00)

Offerta minima € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta occupato del debitore esecutato e famigliari

SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA:

Sotto il profilo urbanistico:

Come risulta dal CDU richiesto dal CTU Geom. Sgrò e dalla sua relazione a cui si rimanda integralmente il bene in oggetto nel PRGC vigente ricade in area CD1 art. 38 aree per attività commerciali e direzionali - CD6 - art. 38 - aree per attività commerciali direzionali.

Classi idrogeologiche: Classe I (in parte), Classe IIIA3 (in parte), Classe IIIB (in parte)

Vincoli: vincolo aeroportuale; L2 - Localizzazione commerciali urbano - periferica non addensata; Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Classificazione acustica: Classe acustica V.

Sotto il profilo edilizio:

ai fini dell'art. 173 quater disp. Att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, il CTU Geom. Fabio Sgrò, nell'elaborato, a cui si rimanda integralmente, dichiara che risulta presso l'Ufficio Tecnico Comunale richiesta concessione edilizia per la trasformazione d'uso di parte della superficie di basso fabbricato da magazzino a commerciale per un totale di 20 mq e realizzazione di servizio igienico, protocollata il 10.06.1998 prot. n. 3154. Il CTU prosegue: *"Si specifica che per tale richiesta di concessione edilizia il Comune di Feletto non ha fornito titolo edilizio. Doveroso precisare inoltre che nella richiesta di concessione edilizia in oggetto viene indicato che il fabbricato in oggetto è stato condonato ai sensi della L.47/85 con pratica n.0328746209/4 del 30.06.1996. Il sottoscritto geom Fabio Sgrò ha ulteriormente richiesto via pec al Comune di Feletto copia di tale pratica di condono ed in data 5.10.2023 il Comune di Feletto rispondeva via pec al sottoscritto Geom Fabio Sgrò che in merito alla partica di condono al momento non se ne era recuperata copia.*

Doveroso precisare ulteriormente che nell'atto a rogito notaio Giuseppe Savio del 2.03.1977 rep. 14520/6791 viene indicato che la soc. acquirente (s.n.c. Fonte Luminosa di Cecchini e C) dichiara di essere a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata. Tale dicitura viene riportata anche nell'atto a rogito notaio Giuseppe Savio del 2.03.1977 rep. 14521/6792.

Nell'atto di provenienza a rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo del 8.06.2007 rep. 195226/11304 viene indicato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stata rilasciata dal Comune di Feletto la concessione edilizia n. 37772 prot. 1053 del 25.06.1974 e successiva in data 24.03.1975. Il sottoscritto geom Fabio Sgrò ha ulteriormente richiesto al Comune di Feletto copia di tale pratica per il quale è stato comunicato verbalmente il non reperimento."

Non sussiste certificato di agibilità; non sussistono certificazioni su impianti, non sussiste certificato energetico.

Alla luce di quanto sopra esposto e delle verifiche condotte dal CTU il medesimo ha segnalato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto fornito dal Comune di Feletto specificando che data l'assenza di titoli

edilizia rilasciato dal Comune di Feletto, il CTU non può esprimersi sulla regolarità edilizia del bene. Il medesimo prosegue:

“Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero immobile compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Sarà inoltre necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza la posizione rispetto ai confini del fabbricato stesso. La presenza dei vincoli urbanistici (come indicati nel CDU) potrebbero creare problematiche alle relative pratiche di sanatoria, che quindi pregiudicherebbero la possibilità di sanare. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Per tali motivi lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare i costi di demolizione di tutte le opere realizzate sulla particella 279 del Foglio 3 - Comune di Feletto (TO). Reperendo informazioni da operatori del settore (imprese edili ed imprese autorizzate alla rimozione dell'amianto), il costo stimato per la demolizione delle opere e successivo smaltimento mediante trasporto in discarica autorizzata è pari ad € 16.500,00.”.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli art. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della stessa Legge 47/85.

Sotto il profilo catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il CTU precisa inoltre che:

“Per una esatta rappresentazione catastale del bene, sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 700,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

Doveroso precisare quanto indicato nel paragrafo denominato “Regolarità Edilizia” della presente perizia, ovvero la non possibilità di potersi esprimere sulla regolarità edilizia di tutti i beni edificati sulla particella 279 del Foglio 3 Comune di Feletto, per il quale è stato previsto e stimato il costo di demolizione di tutte le opere al fine di poter regolarizzare la situazione, il quale induce lo scrivente a non calcolare ulteriormente i costi di adeguamento estratto di mappa catastale (tipo mappale - Catasto Terreni).”.



Rimangono a carico dello stesso aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica, edilizia, catastale dell'immobile in oggetto.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Il prezzo base è stabilito per il

PREZZO BASE € 16.800,00 (sedecimilaottocento/00)

Offerta minima € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in IVREA (TO), Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (orario ricevimento dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00) entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, offerta in busta chiusa ed in bollo da euro 16,00 (ogni quattro facciate) diretta all'avv. Paola Beata Getto, contenente l'indicazione dell'esecuzione immobiliare e del lotto a cui si riferisce, del prezzo, del tempo e dei modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 89/2023 Tribunale Ivrea"** a titolo di cauzione per una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano prezzo inferiore ad un quarto del prezzo base e/o tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione.

L'apertura delle buste avverrà ex art. 572 c.p.c. all'udienza del giorno **5 novembre 2024 alle ore 10,30** in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

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, o, per il caso che la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo, per la prosecuzione con fissazione di nuova vendita senza incanto.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto in forza dei titoli di proprietà e nel possesso e con particolare riferimento a quanto ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta a garanzie 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 o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, o spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualunque motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia di stima del CTU Geom. Fabio Sgrò soprattutto in riferimento alla copertura con probabile presenza di amianto.

SI PRECISA che non sono dovute spese di mediazione e che ogni informazione sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita di legale rappresentanza della società (o altro ente).

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni) residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa".

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

SOCIETA' o ALTRI ENTI: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi, attestante 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 (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa e delle istanze di partecipazione all'incanto, l'apertura e 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 in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea. Al riguardo si segnala che gli uffici sono aperti per ricevere le offerte e le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta in bollo deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data della vendita e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno della vendita e il nome del professionista delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che materialmente deposita la busta e la data di deposito della busta.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. Nella busta contenente l'offerta dovrà essere allegata: cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 89/2023 Tribunale Ivrea".

Saranno considerate valide offerte fino ad $\frac{1}{4}$ inferiori al prezzo base ai sensi del novellato art. 571 c.p.c.

UDIENZA DI VENDITA

All'udienza, successivamente all'apertura delle buste, avverrà la comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o l'eventuale gara in caso di più offerenti.

Qualora sia presentata una sola offerta: se pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora l'offerta sia compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base il delegato provvederà alla aggiudicazione salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano 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 c.p.c. e seg.

Qualora vi sia 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 plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento in caso di gara dovranno essere non inferiori ad euro 500,00.

Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano termini di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato unitamente agli oneri fiscali e spese che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai fini dell'art 1193 codice civile ogni somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento poi al residuo prezzo. Ogni onere fiscale e spesa conseguente alla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario ex art. 585 c.p.c. 4 comma con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della

iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario ex art. 585 c.p.c. 4 comma 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 che dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà, trattandosi di espropriazione concernente crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93 di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca 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, 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 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, sia l'ammontare dell'intero suo per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. In tale caso il professionista delegato previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione, al medesimo prezzo, dell'esperimento di vendita senza incanto.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO ALL'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 immobili. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

Gli immobili sono in custodia all'avv. Paola BEATA GETTO, tel. 0125/45706 - e-mail segreteria@studiolegale-ranieri.191.it, al quale gli interessati potranno rivolgersi per informazioni e per concordare i tempi dell'eventuale visita. Si precisa che la visita dell'immobile oggetto dell'esecuzione dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si precisa che 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 nei modi e termini di cui all'art. 560 c.p.c. comma 6 come modificato dalla Legge 7/2020. Le spese di liberazione saranno a carico della procedura.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto professionista e spese del creditore procedente il presente avviso omesso il nominativo del debitore o di altri soggetti terzi:

- a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e inserito integralmente sui siti internet, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) pubblicato annuncio di vendita tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti Casa.it, Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che dovrà garantire la contemporanea pubblicità sui suddetti siti inserendovi altresì a) indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, b) avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal tribunale, c) inclusione dei link ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- c) pubblicato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte in via integrale con estratto e perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura di Astalegale.net S.p.A.;
- d) affissione di avviso in Comune.

VARIE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avv. Paola Beata Getto telefonando al numero tel. 0125/45706 dalle ore 15,00 alle ore 18,00, e-mail: paola@studiolegale-ranieri.191.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, in IVREA (TO), Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, per l'apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo.

Ivrea, il 8 luglio 2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Beata Getto

RELATA DI NOTIFICA

Addì

io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio notifiche presso il

Tribunale di Ivrea su richiesta dell'avv. Paola Beata Getto

ho affisso il sovraesteso avviso a:

- COMUNE DI FELETTO

18/11/2013
FUNZIONARIO UNEP
TRIBUNALE DI IVREA
DOTT.SSA DA LAMARCA



18/07/2024

AQ