

Piergiorgio Mazza

Dottore Commercialista

Consulente Tecnico del Giudice

Revisore Contabile

Perito Penale

P.zza A. Peyron 28

10.143 TORINO

Tel.: 011482960 - 0114373060

Fax: 011489699

E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Esecuzione Immobiliare n. 63/2023

G.E.: Dott. Stefania Frojo

Esecutato: ESECUTATA AAAAAA

VERBALE DI UDIENZA

Addi 14 giugno 2024 alle ore 9.00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4, avanti il Dott. Piergiorgio Mazza, delegato con ordinanza in data 6 novembre 2023 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea dott. Stefania Frojo al compimento delle operazioni di vendita relative all'**esecuzione immobiliare n. 63/2023** promossa **OLYMPIA SPV S.R.L. CONTRO ESECUTATA AAAAAA**, avente ad oggetto:

LOTTO UNICO

COMUNE DI LAURIANO (TO) - via Anselmina, 10/3 PIENA PROPRIETA' di:

Porzione di fabbricato a due piani fuori terra con unità abitativa sita al piano terra e primo, composta da ingresso, cucina, soggiorno, n.1 camera con vano disimpegno ad uso cabina armadi, e n. 1 bagno. Sono presenti tre balconi, di cui uno al piano terra, che consente l'accesso all'area di pertinenza a nord sita a quota inferiore rispetto al piano cortile di accesso, due al piano primo.

Porzione di fabbricato a rustico, posto sulla delimitazione dell'area di proprietà (addossato ad altro edificio) ed il cortile d'accesso; è costituito da locale deposito ed androne carrabile al piano terra, travate a nudo tetto al piano primo.

Il lotto di terreno su cui insistono i beni confina:

- a nord con il Rio Grande;
- a ovest con terreno libero distinto in mappa al n. 226
- a sud con il mappale n. 441 (in parte libero ed in parte edificato), con i fabbricati dei mappali 222 e 233;

- ad est con il mappale n. 228.

Dati catastali

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lauriano (TO):

Fabbricato Civile: Foglio 10, part. 230, sub. 102, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale mq. 85, Rendita € 177,66, piano T – 1

Locali di deposito: Foglio 10, part. 230, sub. 103, Cat. C/2, Classe U, Consistenza mq. 54, Superfici Catastale mq. 31, Rendita €. 58,57, Piano T – 1;

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

Regolamento di condominio

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un fabbricato condominiale.

Situazione occupazionale

Gli immobili sono disabitati e nella disponibilità del custode.

Parti Comuni e Diritti di terzi

Dalla perizia di stima agli atti si rileva che:

“Gli immobili oggetto di perizia si trovano all'interno di cortile che si raggiunge, lasciata la via pubblica (via Anselmina) percorrendo il mappale F. 10 n. 234 (gravato da uso comune), per poi accedere ad un cancello che immette su cortile di altra proprietà (F. 10 n. 233), e da qui, attraversando l'androne (porzione F. 10 n. 230, sub.103) si accede al cortile di proprietà (F.10 n. 230 sub. 101) che risulta gravato dalla servitù d'accesso alla proprietà F. 10 n. 228.”

Situazione Edilizia/Urbanistica dell'Immobile

Dalla perizia di stima dell'Arch. Brunello Silvia Maria del 26/09/2023 agli atti, si rileva che:

“REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di riscontro del Comune in data 01.09.2023 in merito alla richiesta di accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia degli immobili pignorati, si rileva quanto di seguito riportato:

Tutti i beni considerati risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 | presente in mappa al 1859.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta dotato di agibilità.

In riferimento al fabbricato civile è stata reperita agli atti la pratica edilizia di seguito richiamata:

- *nulla osta prot. 1310 del 23.09.1976:*

il titolo abilitativo è relativo ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate esterne consistenti in: rifacimento dei balconi fronte nord e sud con modiglioni prefabbricati in cemento e ripristino intonaco; modifica aperture esistenti al piano primo su fronte nord; rifacimento pavimenti piano primo.

In riferimento al fabbricato a rustico non sono state reperite pratiche edilizie che lo riguardano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE allegato all'atto di compravendita del 2010.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Il fabbricato civile risulta conforme all'elaborato catastale, fatta salva la divisione interna in corrispondenza del servizio igienico al piano terra. (...)

Il fabbricato a rustico risulta conforme alla planimetria catastale per l'androne e le tettoie al piano primo, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al vano deposito al piano terra e quindi non se ne è potuto verificare la corretta conformazione”.

*** * * * ***

Sono presenti:

- *Avv. Maria Calipari per delega orale agg. Giulini Richard per il precedente.*

A questo punto il Dott. Piergiorgio Mazza, delegato alle operazioni di vendita,

premesso

- *che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato pubblicato sul portale delle vendite*

pubbliche in data 02/04/2024;

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia, è stato pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it in data 02/04/2024;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia, è stato pubblicato sul sito www.astalegale.net e www.portaleaste.com in data 02/04/2024;
- che annuncio di vendita è stato pubblicato a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it (19/04/2024), Idealista.it (19/04/2024), ReteASte.it (02/04/2024) e Subito.it (20/04/2024) del Gruppo eBay;
- che l'avviso di vendita è stato affisso presso l'Albo Pretorio del Comune di Lauriano dal 18 aprile 2024 al 13 giugno 2024;

rileva

che la gara non può avere luogo in quanto non sono pervenute offerte nel termine del 13 giugno 2024 ore 12,00 indicato nell'avviso di vendita.

Il Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto;

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c.;

Visto il provvedimento di delega;

Vista la richiesta dell'avv. Calipari di riduzione del prezzo nei termini di legge;

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

per il giorno **4 ottobre 2024 alle ore 9.00**, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4**, dell'immobile sopra menzionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 20/11/2023 e nella perizia di stima agli atti.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Il prezzo base è stabilito in

- **Euro 31.000,00 (trentunomila/00) per il LOTTO UNICO**

Saranno considerate **valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, ossia pari ad Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta/00)**

Chiunque intenda fare offerta deve presentare, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4** (orario ricevimento lunedì – venerdì ore 9,00 – 12,00), entro **le ore 12,00 del giorno 3 ottobre 2024** offerta in busta chiusa e in bollo da Euro 16,00, diretta al Dott. Piergiorgio Mazza contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Proc. Esecutiva n. 63/2023 R.G.E.”**, a titolo di cauzione per una somma pari almeno al **10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.** L'apertura delle buste avverrà il giorno **4 ottobre 2024 alle ore 9.00**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4. 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 l'assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. o per la fissazione di nuovo incanto, secondo quanto riportato nelle condizioni generali di vendita senza incanto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA SENZA INCANTO

CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

Persone fisiche: indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale di ogni offerente.

Società e altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se posseduto) e codice fiscale. Allegare

all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, 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, 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 al seguente indirizzo: **presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4.**

Al riguardo, si segnala che gli uffici del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea sono aperti per ricevere le offerte e le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

VENDITA SENZA INCANTO.

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito. **Indicare nell'offerta:** il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (**non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso**). **Allegare all'offerta:** cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **“Proc. Esecutiva n. 63/2023 R.G.E.”**. All'udienza, successivamente all'apertura delle buste da parte del professionista delegato, avverrà:

- in caso di una sola offerta valida, l'aggiudicazione senza incanto se il prezzo offerto è superiore al prezzo base d'asta;
- in caso di una sola offerta valida, l'aggiudicazione senza incanto se il prezzo offerto è inferiore al

prezzo base d'asta, ma non vi sia istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso 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 sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Qualora però non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base e sia stata depositata un'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene sarà assegnato al creditore procedente;

- la fissazione di nuovo incanto, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo.

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

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

NON È CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 cpc.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta o previsto in fase di gara**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì presentare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 Dlgs 231/2007 (antiriciclaggio).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail

ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, se non già documentato in sede di offerta.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati 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 credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo successivamente ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore al quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'articolo 587 c.p.c..

In caso di mancato pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

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.

N.B: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 c.-. 3 c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e le modalità di pagamento saranno concordate con l'istituto mutuante.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza. Per informazioni sull'immobile in vendita contattare i numeri 0114371788 o 3486043260 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0114734790 oppure via e-mail all'indirizzo custode@studiomazza.com.

La richiesta di visita dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Venite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del sottoscritto professionista e a spese del creditore precedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte,
- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, unitamente all'ordinanza di vendita, dovrà essere pubblicato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di

vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere pubblicato sui siti internet **www.astalegale.net** e **www.portaleaste.com**, unitamente al suo estratto ed alla perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net spa.

A cura del custode dovrà essere affisso un avviso in Comune,

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4** al fine di prendere i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

***Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Piergiorgio Mazza***