

TRIBUNALE DI IVREA
AVVISO DI VENDITA
DI IMMOBILI SENZA INCANTO
SETTIMO ESPERIMENTO

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 46/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Andrea BILOTTI, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, Dott.ssa Stefania FROJO in data 7 ottobre 2022, il sottoscritto **Avv. Andrea BILOTTI**

AVVISA

che il giorno **15 (quindici) luglio 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **9:30 (nove e minuti trenta)**, in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss.gg. c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Giuseppe Domenico Blanchietti in data 31 agosto 2022 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione (alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, perizia consultabile anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e www.tribunale.ivrea.it):

Lotto UNICO

in piena proprietà nel Comune di LOCANA (TO) e precisamente:

al civico 25 (catastale n. 17) della Via Roma:

Negoziato ubicato al piano terreno di fabbricato a tre piani fuori terra, composto da: negozio, cucina, disimpegno, spogliatoio, servizio igienico e dispensa.

Fabbricato ad uso deposito, con sito di corte antistante, composto da due locali al piano terreno ed altro locale al piano primo.

Il negozio confina con via Roma a sud, porticato e corte comune ad ovest e nord, fabbricato identificato con la particella n. 215 ad est.

Il deposito confina con corte comune a est, fabbricati in aderenza identificati con le particelle n. 234 a sud, n. 236 a ovest e n. 227 a nord.

ASTE GIUDIZIARIE®
Dette unità immobiliari, attualmente in stato di abbandono, si trovano nel centro storico del Comune di Locana.

Le descritte unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Locana (TO) come segue:

Foglio 92, particella 215, sub. 13, Via Roma n. 17, piano T, cat. C/1, classe 2, mq. 71, R.C. Euro 1.400,73;

Foglio 92, particella 799, Via Roma SNC, piano T-1, cat. C/2, classe 2, mq. 43, R.C. Euro 88,83.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Giuseppe Domenico Blanchietti in data 31 agosto 2022), come di seguito pubblicata e visionabile dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

Regolarità edilizia:

"L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana è emersa la seguente pratica edilizia: Denuncia di inizio attività del 22.08.2006 prot. 3951 per manutenzione straordinaria di unità commerciale (rifacimento vetrine).

In seguito ad attenta disanima dello stato attuale dei luoghi, confrontando con le tavole grafiche del progetto autorizzato, nell'unità immobiliare F. 92 n. 215 sub. 13 risultano alcune opere edilizie interne difformi (evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla perizia) e regolarizzabili con C.I.L.A. in sanatoria."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Normativa urbanistica:

"Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite nel vigente Piano Regolatore di Locana in Centro Storico (CS) con le prescrizioni di cui all'art. 25 delle N.T.A.."

Corrispondenza catastale:

"Unità immobiliare F. 92 n. 215 sub. 13

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto risultano eseguite delle opere interne in difformità alla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, occorre predisporre pratica DOCFA di variazione catastale.

Unità immobiliare F. 92 n. 799

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento"

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 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 artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), 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, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. Si dà particolare evidenza a quanto segnalato alla pagina 8 della relazione di stima agli atti al paragrafo intitolato "PARTI COMUNI", e precisamente:

"L'unità immobiliare identificata al F. 92 n. 215 sub. 13 è inserita in un fabbricato non costituito in

condominio ed oltre all'accesso dalla strada comunale risulta un ingresso dalla scala comune. L'unità immobiliare identificata al F. 92 n. 799 ha accesso dal cortile comune."

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- atto di compravendita a rigito del Notaio Bruno Vincenzo in data 9 dicembre 2004, Rep. n. 111874/41976, trascritto in data 16 dicembre 2004 ai n.ri 10028/7375.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in:
 - Lotto Unico - Euro 22.065,90 (ventiduemilasessantacinque/90)
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:
 - Lotto Unico - Euro 16.549,43 (sedicimilacinquecentoquarantanove/43)
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:
 - Lotto Unico - Euro 500,00 (cinquecento/00)
- 4) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:
 - entro il giorno 14 (quattordici) luglio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12:00 (dodici);
- 5) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara:
 - il giorno 15 (quindici) luglio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e minuti trenta)

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, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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

Per le 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 della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale.

Per le società o 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, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

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: nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un Notaio, 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.

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'**Avv. Andrea BILOTTI** (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: andrea@avvocatobilotti.com).

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, **in Ivrea (TO), alla via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.**

Si segnala che gli Uffici del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), alla via Cesare Pavese n. 4, ricevono le offerte e le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Chiunque intenda fare Offerte, deve:

- a) depositare **un'offerta in busta chiusa e in bollo** da Euro 16,00 diretta all'**Avv. Andrea BILOTTI**, in Ivrea (TO), alla Via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e comunque entro le ore 12,00 del giorno antecedente la 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 depositerà la busta (chi deposita non deve necessariamente essere l'offerente);
- b) **indicare nell'Offerta:** l'Esecuzione Immobiliare cui si riferisce, il Lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e delle spese di trasferimento ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta. L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito;
- c) **allegare all'Offerta:** marca da bollo da Euro 16,00 e **assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2022 TRIBUNALE DI IVREA"**, a titolo di cauzione, per una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **15 (quindici) luglio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e minuti trenta), in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.**

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 rinvio ad un'ulteriore vendita senza incanto, per il caso in cui la presente vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra l'75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.).

Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione 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.

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.; 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 stessa.

Il termine di pagamento è quello indicato nell'offerta o quello fissato dal delegato in caso di gara.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione.

Il Tribunale di Ivrea, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato al professionista delegato, nei termini sopra indicati. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato.

Sono 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.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Nel caso di **credito fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, il Creditore fondiario dovrà depositare ed inviare all'Avv. Andrea BILOTTI, 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. 1/9/1993 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. 01/09/1993 n. 385, profittare del mutuo fondiario dovrà, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione, pagare direttamente all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione la parte del prezzo corrispondente al credito dello stesso per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, previa indicazione del professionista delegato.

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare al delegato, l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante. **Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A., se dovuta.**

Nei citati casi, qualora il Creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare e inviare all'Avv. Andrea BILOTTI, la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese, corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto

dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In tal caso il professionista delegato, previa dichiarazione di decadenza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla rifissazione inderogabilmente entro mesi uno ed al medesimo prezzo di un nuovo esperimento di vendita.

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 alle condizioni ed ai tassi 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

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista delegato Avv.

Andrea BILOTTI, (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: andrea@avvocatobilotti.com), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "Prenota visita immobile" nella scheda relativa alla vendita.

Le visite verranno calendarizzate ed effettuate nei tempi e con modalità tali da tutelare la salute degli interessati, degli occupanti e del custode, adottando tutte le necessarie misure di prevenzione del contagio (utilizzo dei Dispositivi di Protezione Individuale ed applicazione di specifiche misure comportamentali).

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso il nominativo dei condividenti e di eventuali soggetti terzi, viene: **a)** inserito sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; c) pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte; d) pubblicato, in via integrale, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ivrea, 18 marzo 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea DILOTTI

