

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nella **procedura esecutiva immobiliare n. 168/2023 RGE**, delegata per le operazioni di vendita con ordinanza 08.03.2024, comunicata l'11.03.2024, del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, dr.ssa Federica LORENZATTI,

**il Professionista Delegato,**

visti gli artt. 570 e seguenti cpc nuova formulazione,

vista la Circolare 16.09.2015 e le Istruzioni di Vendita dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea 17.09.2015 che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

per il giorno **12 Febbraio 2025** alle **ore 11,30** in Ivrea Via Cesare Pavese n. 4 **presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea**

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO:**

nel Comune di **VALCHIUSA (TO)**, Sezione **TRAUSELLA, VIA GALILEO GALILEI N. 1**

**per il diritto di piena proprietà**, in capo all'esecutato **per la quota di 1/1;**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

➤ Comune di Valchiusa (TO), Sezione Trausella - Catasto Fabbricati:

Foglio **3** Particella **846** Subalterno - Categoria **A/5**, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 282 m<sup>2</sup>, Rendita 77,47 Euro. Indirizzo: Via Galileo Galilei n. 1. Piano: T - 1 - 2 .

DESCRIZIONE:

fabbricato promiscuo ex rurale ed abitativo, a due piani fuori terra oltre un piano sottotetto, con ripostiglio, il tutto entrostante a cortile pertinenziale, composto da: al piano terreno (primo fuori terra): disimpegno centrale, tre locali ex stalla, un locale ex cucina rurale, antistanti cortile e ripostiglio; al piano primo (secondo fuori terra): loggia centrale a disimpegno, tre locali, servizio igienico e balcone; al piano secondo (sottotetto): loggia con balcone, due solai a nudo tetto, un locale da ristrutturare con balcone. I piani sono collegati tra loro mediante scala esterna. Il tutto come descritto dal CTU Geom. Fabrizio GIORIO nella perizia 19.01.2024, depositata nel fascicolo processuale in data 22.01.2024, che qui si richiama e si dà per integralmente trascritta.

COERENZE:

strada comunale a due lati, particelle 743, 344 e 347, del Foglio 3.

STATO CONSERVATIVO:

dalla perizia si ricava che il fabbricato versa in abbandono e necessita di ristrutturazione.

PARTI COMUNI:

dalla perizia si ricava che il fabbricato è contiguo ad altri.

VINCOLI CONDOMINIALI:

dalla perizia risulta che non vi sono vincoli e/o oneri condominiali.

PATTI:

dalla perizia si ricava che: *“per quanto riguarda i patti viene fatto espresso riferimento - nell’atto di provenienza all’esecutato - alla stretta osservanza ai seguenti atti: atto di compravendita notaio Sergio D’Arrigo 03.08.2005 rep. 26315/2625, trascritto 08.08.2005 ai nn. 7021/5222; atto di compravendita notaio Sergio D’Arrigo 21.07.2011 rep. 37829/5859, trascritto 26.07.2011 ai nn. 5696/4195”*.

SERVITÙ:

dalla perizia si ricava che *“non esistono vincoli e/o oneri (censo, livello, usi civici)”* e che le *“servitù se esistenti resteranno a carico dell’acquirente”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

dalla perizia si ricava che *“l’immobile risulta **libero**”*.

Gli immobili verranno consegnati liberi ai fini della vendita.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

dalla perizia si ricava che *“la planimetria dell’unità immobiliare risulta conforme. Sulla base delle discrepanze al piano terreno rispetto allo stato dei luoghi, quali la mancata indicazione di una finestra della facciata sud ovest, di una porta interna di accesso al sottoscala attraverso il locale disimpegno, del camino e armadio a muro nel locale casera, non sono tali da influire sulla rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di nuove planimetrie. Le altezze non rappresentano quelle reali le quali variano da locale a locale”*.

SITUAZIONE URBANISTICA:

dalla perizia si ricava che *“il bene è inserito in area caratterizzata dagli insediamenti storico ambientali RS. Le prescrizioni sono definite dall’art. 44 delle NTA”*.

SITUAZIONE EDILIZIA:

dalla perizia risulta che *“la costruzione risale a data antecedente il 01.09.1967”*, che il titolo autorizzativo è costituito da *“autorizzazione edilizia n. 7 (1984) priva di data di rilascio per la posa di recinzione metallica. Non esiste il certificato di agibilità”*.

**Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del DPR 06.06.2001, n. 380 e di cui agli artt. 17 V comma e 40 VI comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

dalla perizia si ricava che *“non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti”* e che *“ad oggi non è stato depositato alcun APE che sia in corso di validità”*.

REGIME FISCALE

Il trasferimento non è assoggettato ad IVA.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

ooo

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il tutto viene venduto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale in atti. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamo nel presente le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V comma, 40, VI comma, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il **prezzo base** è stabilito in **Euro 45.440,00** (quarantacinquemilaquattrocentoquaranta/00). Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ai sensi dell'art. 571, II comma, cpc. Pertanto, **l'offerta minima** non potrà essere inferiore ad **Euro 34.080,00** (trentaquattromilaottanta/00).

**Misura minima dell'aumento** da apportarsi alle offerte in caso di gara sull'offerta più alta: **Euro 1.000,00** (mille/00).

**Termine per il deposito delle offerte:** 11.02.2025 ore 12,00

Udienza di apertura buste e della eventuale gara: 12.02.2025 ore 11,30 avanti il Professionista Delegato.

Chiunque intenda fare offerta deve depositare presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea con sede in Ivrea via Cesare Pavese n. 4 (orario di ricevimento dal lunedì al venerdì ore 9.00/12.00) **entro le ore 12,00 del giorno 11 Febbraio 2025** offerta in busta chiusa ed in bollo da Euro 16,00 diretta all'AVV. SUSJ MARIA PEDRON contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo ed i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2023 R.G.E.”** a titolo di cauzione per una somma pari al **10%** del prezzo da lui proposto.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

Termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento: **120 giorni.**

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

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'apertura delle buste avverrà il giorno **12 Febbraio 2025** alle **ore 11,30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea con sede in Ivrea via Cesare Pavese n. 4.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per la deliberazione sull'offerta per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente; o per l'eventuale gara, nel caso di più offerenti, o per l'assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc o per i provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita senza incanto non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al Professionista Delegato.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **CHI PUÒ PARTECIPARE**

Ogni offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea una busta chiusa priva di segni di riconoscimento, contenente:

l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo),

un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2023 R.G.E.”** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente) e riportare tra l'altro:

**persone fisiche:** complete generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti), codice fiscale, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

Allegare all'offerta: fotocopia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

**società o altro ente:** ragione sociale e/o denominazione della società o dell'ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale. Allegare all'offerta: fotocopia della carta d'identità del legale rappresentante.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

**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 presentare l'istanza di acquisto all'incanto e 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.

N.B.: l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

#### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'esame delle offerte previa apertura delle buste, 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: **in Ivrea Via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.**

Si segnala che il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea osserva il seguente orario per il ricevimento delle offerte: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

L'offerta in bollo deve essere depositata entro le ore 12,00 del giorno prima della data di udienza in busta chiusa e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno dell'udienza ed 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, il prezzo offerto, il tempo e le modalità di pagamento del prezzo offerto ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

Allegare all'offerta: cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2023 R.G.E.”**.

All'udienza saranno aperte le buste da parte del Professionista Delegato alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte: pervenute oltre il termine sopra indicato, inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, prive di cauzione;
- qualora sia presentata una sola offerta superiore o pari al prezzo base, l'offerta è senz'altro accolta,
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, si provvederà all'aggiudicazione salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base unitamente ad una domanda di assegnazione, si provvederà all'assegnazione al creditore istante ai sensi dell'art. 588 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **1.000,00 Euro**. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Il Professionista Delegato procederà all'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 compendio pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 cpc, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, 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 120 giorni dall'aggiudicazione.

**N.B.: non è consentito il versamento del prezzo ratealmente.**

## DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per la cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta; ai fini dell'art. 1193 cc, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In caso di **MUTUO FONDIARIO**, il **creditore fondiario** dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e depositare al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea nel termine di **giorni 12 dall'aggiudicazione** nota di precisazione del credito 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 D.Lgs. 01.09.1993, 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 tale facoltà). In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 cpc.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, nei 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante (creditore fondiario) le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante entro lo stesso termine del saldo prezzo (120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dall'aggiudicatario medesimo), la



parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo sarà versato al Delegato - dedotta la cauzione - nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo entro i termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro 10 giorni dall'udienza dal Professionista Delegato in conto spese salvo conguaglio.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista 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 pregiudizievoli che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

#### **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 prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

#### **CUSTODIA**

La custodia dell'immobile è affidata all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** corr. in Torino Strada Settimo 399/15.

**Per informazioni e concordare i tempi dell'eventuale visita: contattare il Custode (tel.: 011.4731714 – 011.4730562; email: [info@ivgtorino.it](mailto:info@ivgtorino.it)).**

**Le richieste di visita dovranno essere formalizzate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

#### **PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

A cura del sottoscritto Professionista e con spese a carico del creditore precedente:

- ✓ il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita, sul **portale delle vendite pubbliche** almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte,
- ✓ il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito integralmente sui seguenti siti 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,
  - “**www.astalegale.net**” e “**www.portaleaste.com**” unitamente al suo estratto ed alla perizia, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
  - almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte: mediante pubblicazione, tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*”, dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**. La pubblicazione dovrà avvenire inserendovi altresì l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; l'indicazione dei *link* ovvero 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.

Il Professionista delegato

#### **DISPONE**

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea al fine di adottare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 13.11.2024

Il professionista delegato

Avv. Susj Maria PEDRON