

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 103/2023**, l'Avv. Giuliano Arimondo, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania Frojo con ordinanza di delega del 01.12.2023, in conformità a quanto stabilito in essa e dalle Istruzioni Generali delle Vendite Delegate del Tribunale di Ivrea di cui alla Circolare prot. 1334 del 17 settembre 2015,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

del compendio pignorato di cui al

**LOTTO UNICO nel Comune di PESSINETTO (TO) Fraz. Tortore 9 (a catasto via S. Ignazio s.n.) , in palazzina di recente costruzione, alloggio sito al piano 1**, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e due balconi, alle coerenze: cortile comune, altra proprietà, altra proprietà censita al sub. 11.

**Dati Catastali:**

**Catasto Fabbricati del Comune di PESSINETTO**

Fg. 36, Part. 78, Sub. 10 Cat. A/2 Cl.1, r.c. € 225,95 Piano 1

**Atti di provenienza:**

Atto di compravendita a rogito notaio Leonardo De Luca del 15 maggio 2018 debitamente registrato e trascritto in data 21.05.2018 ai nn. 14220/20122

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta in stato libero da persone e cose

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL' IMMOBILE**

Dalle risultanze in atti e dalla CTU che ha svolto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PESSINETTO risulta che l'immobile 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 risulta agibile e risulta dotato di APE.

Il CTU inoltre dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confrontando la planimetria catastale di riferimento, datata 10/07/1986 con lo stato di fatto non sono emerse sostanziali difformità. L'unica difformità riscontrata è il disimpegno antistante l'ingresso del bagno più ampio, difformità di poco conto e non incidente sulla tipologia del bene.

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica ma non delle certificazioni impianti.

\*\*\*

**LOTTO UNICO prezzo base € 17.900,00 (ridotto del 15% come da ordinanza) offerta minima € 13.425,00 aumento minimo in caso di gara € 500,00.**

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive (la cui consistenza e sussistenza dovranno essere verificate ed accertate a cura e spese dell'aggiudicatario). 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, **oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici** ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero gli oneri di smaltimento materiali speciali – 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.

**PER IMMOBILE EVENTUALMENTE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO** si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale.

#### **CONDIZIONI RIEPILOGATIVE DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) **prezzo base LOTTO UNICO: € 17.900,00; offerta minima: € 13.425,00; aum. min.: € 500,00;**
- 2) termine di presentazione delle offerte: **03 febbraio 2025** ore 12:00;
- 3) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute (ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, fissazione nuova vendita): **04 febbraio 2025 h. 11,00** c/o Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, via Pavese 4;
- 4) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: c/o Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, via Pavese 4 il **04 febbraio 2025 h. 11,35**

La determinazione finale sulle offerte pervenute, la gara, ed eventuali osservazioni e/o contestazioni insorte e rilevate avverrà al termine della gara.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta:

copia (in bianco e nero) della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. **Allegare all'offerta:** allegare copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la **procura** rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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

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, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea, via Pavese n. 4.

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta, a pena di inefficacia e inammissibilità, deve essere depositata in busta chiusa entro e non **oltre le ore 12.00 del 03 febbraio 2025 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, via Pavese, 4 a Ivrea (TO) con le seguenti modalità: entro il giorno 03 febbraio 2025** (dal lunedì al venerdì) dalle ore 8:30 alle ore 12:00. Diversamente previo appuntamento telefonico al numero cell. 335.5437040. Essa dovrà recare, all'esterno, l'indicazione del giorno d'udienza ed il nome del professionista delegato. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

**SI PRECISA CHE LE OFFERTE NON SARANNO ACCETTATE QUALORA IL SOGGETTO PRESENTATORE RISULTI DIFFERENTE DAL SOGGETTO OFFERENTE.**

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita.

Le offerte sono irrevocabili: una volta consegnate, non sarà più possibile modificarla o ritirarla.

#### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver

preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 103/2023 TRIBUNALE DI IVREA**”

L'assegno dovrà essere allegato all'offerta e inserito nella busta consegnata all'Ufficio.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua mediante applicazione sulla domanda di partecipazione della marca da bollo da € 16,00.

ooo

All'udienza, il Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza delle offerte. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta indicato in avviso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente: qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state 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 e ss. c.p.c.; in caso di 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 che pervengano offerte plurime 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. Le condizioni della gara (prezzo base, modalità, aumenti minimi) verranno indicate dal Delegato in udienza, viste le offerte pervenute. Il termine di pagamento è di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato dall'offerente).

**DOPO L'AGGIUDICAZIONE** Il residuo del prezzo dev'essere versato nei termini di cui sopra e nelle modalità indicate in avviso. L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 D.L.vo 1 settembre 1993 numero 385 profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione, paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale,

interessi e spese. Con avvertimento che se non provvede nel termine di cui sopra sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti con contestuale deposito della quietanza di pagamento. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere comunicato all'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione a mezzo email e/o previo contatto telefonico. Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. **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 indirizzo e numeri telefonici si trova sul sito (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o può essere richiesto al custode.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

**Nota bene: nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4° c.p.c., 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 (antiriciclaggio); la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al giudice dell'esecuzione.**

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, e presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie**, presso il Tribunale di Ivrea, via Pavese n. 4 (orari e indicazioni su [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)).

#### **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") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

Il custode è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE tel **011.48.28.22** mail [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

**N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2] pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it);
- 3] almeno 45 giorni prima pubblicato sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), a cura di Astalegale.net spa;
- 4] almeno 45 giorni prima, mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui **siti internet** Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), (del Gruppo eBay), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **con l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale;**

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 20 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giuliano Arimondo