

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**di immobili senza incanto**

Nella procedura immobiliare R.G.E. n. 140/2023 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 19.01.2024, il sottoscritto

**AVVISA**

che il giorno **18 marzo 2025 ore 9,30** 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. Patrizia Vallo 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 CUORGNE' (TO) Località Vena

la piena proprietà di villetta di civile abitazione con autorimessa con terreno di pertinenza.

La villetta si compone:

- al piano terra ingresso soggiorno cucina, due camere e bagno, balcone e piccolo terrazzo scala interna di accesso al sottotetto non abitabile e scala interna di accesso al piano seminterrato destinato a deposito/cantina
- autorimessa al piano seminterrato

il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 1 particella 273 sub 1 cat. A/7 classe 1, piano 7, vani 5 superficie catastale mq 156 Rendita € 735,95

Foglio 1 particella 273 sub 1 cat. C/6 classe 2, piano 7, superficie catastale mq 17, Rendita € 66,47.

Confini:

la proprietà sopradescritta confina con: mappali 342, 272, 1231, 271 del Foglio 1, strada interpodereale e mappali 1277, 277 e 278 del Foglio 1.

Il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU Geom. Patrizia Vallo a cui si rimanda.

**PREZZO BASE € 32.605,00 (trentaduemilaseicentocinque/00)**

**Offerta minima € 24.454,00**  
**(ventiquattromilaquattrocentocinquantaquattro/00)**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: l'immobile risulta occupato del debitore esecutato dal coniuge.

SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA:

Sotto il profilo urbanistico:

l'unità immobiliare risulta a quanto riferito dal CTU nell'elaborato a cui si rimanda in zona Aree residenziali di completamento del PRGC vigente.

Sotto il profilo edilizio:

ai fini dell'art. 173 quater disp. Att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla perizia del Geom. Patrizia Vallo, a cui si rimanda integralmente, circa l'unità immobiliare in oggetto dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale competente risulta Nulla Osta 52/1967 rilasciato il 6.09.1967 al per nuova costruzione casa di civile abitazione ad un piano fuori terra ed uno scantinato, non risulta certificato di abitabilità.

Il CTU precisa:

In riferimento alla suddetta pratica edilizia ed a seguito di sopralluogo sono emerse delle difformità tra la situazione rappresentata e lo stato attuale dei luoghi in quanto dalla tavola di progetto allegata al Nulla Osta 52/1967 risultava al piano seminterrato un porticato nella parte antistante all'ingresso carraio nel locale, mentre nello stato dei luoghi e nella rappresentazione della planimetria catastale detto porticato sia stato interamente chiuso destinandola ad autorimessa.

Dette opere potranno essere sanate presentando una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380 art. 3 lettera e.6) in quanto il volume realizzato riguarda una pertinenza al fabbricato principale, con cubatura inferiore al 20% del volume dell'edificio principale. La sanatoria comporterà il pagamento del Comune di Cuornè di una somma pari ad euro 1.000,00.

Oltre alla sanzione di cui sopra saranno da preventivare anche le spese relative alla redazione delle pratiche edilizie, presumibilmente pari ad € 1.500,00 (comprensivi di IVA e oneri di legge).

Le indicazioni dei costi economici esposti sono formulate in termini orientativi e previsionali e hanno un indirizzo prudenziale finalizzati a un quadro utile di massima, potranno variare in base alla normativa vigente al momento del decreto di trasferimento. Al piano terreno destinato all'abitazione è stata modificata la posizione di alcune aperture interne, dette difformità rientrano tra le opere definite nelle tolleranze edilizie, pertanto non saranno oggetto di sanatoria.

Non risulta presente attestato di prestazione energetica per la cui redazione si stima un costo di euro 400,00 comprensivi di IVA e accessori di legge.

Sotto il profilo edilizio:

il CTU riferisce che la planimetria catastale presentata il 12.12.1969 riporta una situazione presso che identica a quella esistente, le modifiche interne ovvero la chiusura di una porta e allargamento di un'altra non comportano la presentazione di nuova scheda catastale.

Il CTU tuttavia segnala che al catasto terreni la situazione non risulta aggiornata in quanto sulla mappa castale non è stato inserito il fabbricato e i



quattro mappali si cui insiste il fabbricato (Foglio 1 n. 388, 273, 1244 e 341) risultano ancora in capo ai primi proprietari e titolari del Nulla Osta per la costruzione del fabbricato.

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.

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

#### **LOTTO UNICO**

**PREZZO BASE € 32.605,00 (trentaduemilaseicentocinque/00)**

**Offerta minima € 24.454,00**

**(ventiquattromilaquattrocentocinquantaquattro/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 140/2023 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

**18 marzo 2025 alle ore 9,30**

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. Patrizia Vallo 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 140/2023 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 1.000,00.

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 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

#### CUSTODIA

Gli immobili sono in custodia all'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie di Torino tel. 011/4731714 e fax 011/4730562, 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 omissivo 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 omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://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](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astalegale.net S.p.A.

#### 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@studiolegaleranieri.net](mailto:paola@studiolegaleranieri.net)



**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 18 dicembre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Paola Beata Getto

