

Avv. Laura Borgo

10138 Torino, via Avigliana 7/74

Tel 011/7650645 Fax 011/0432134

10015 Ivrea, via Miniere 3 (recapito)

Tel e Fax 0125/424367

borgo.laura@libero.it

lauraborgo@pec.ordineavvocatorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Esecuzione Immobiliare **R.G. 45/2022**

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Frojo

AVVISO VENDITA

L'avv. Laura Borgo, professionista, delegato con ordinanza del 20 -24/01/2023, del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, vista l'ordinanza del GE 13/12/2024,

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO

con modalità **NON** telematica

DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE

LOTTO UNICO

**Diritto di piena proprietà 1/1
nel Comune di CUORGNE' (TO), Via Gorizia n.12**

DESCRIZIONE:

Appartamento composto da ingresso su cucina, camera, bagno con antibagno, tre balconi. Accesso tramite la scala comune del fabbricato, non costituito in condominio e privo di ascensore. Superficie convenzionale complessiva (al lordo dei balconi): mq 53,00. Riscaldamento autonomo.

L'appartamento si trova al piano 1^o di un edificio residenziale plurifamiliare, elevato a 4 piani f.t., di cui quello terreno, con accesso dalla via Trieste, adibito a box auto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del comune di Cuorgné (TO):

- Foglio **11**, Part. **872**, sub **2**, rendita € 74,89, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, indirizzo Via Gorizia 12, piano 1, dati di superficie Totale mq 45, Totale escluse aree scoperte mq 44;

COERENZE:

A est e ovest con altre u.i.u., a nord con Via Trieste e a sud con Via Gorizia.

SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA.

Il fabbricato, nel quale è inserito l'immobile, ricade in area normativa CS del P.R.G.C. vigente "centro storico" (tavola 5 – assetto generale del piano), l'area risulta in classe III "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti, nel rispetto del D.M. LL.PP. 11/03/1988.

Il fabbricato è di costruzioni antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuorgné non sono state reperite pratiche edilizie inerenti il detto fabbricato o l'unità immobiliare oggetto di vendita, compresa la certificazione dell'agibilità.

I rilievi in loco del perito hanno evidenziato altezze non regolamentari dell'appartamento, il quale risulta, invece, conforme alla sua planimetria catastale.

L'immobile non è provvisto della certificazione APE e delle certificazioni degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Del costo per richiedere le dette certificazioni, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione, laddove necessaria, della situazione urbanistico-edilizia, catastale e degli impianti dell'immobile. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato dal D.lgs 301/2002 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art. 13), sottolineando che l'istanza di dichiarazione in sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, così come dettato dall'art. 40 del citato testo unico.

*** **

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Il fabbricato nel quale è inserito l'appartamento **NON** è costituito in condominio. Non sono pertanto presenti spese condominiali; l'immobile soggiace, peraltro, alle eventuali spese di gestione e manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

La perizia evidenzia l'assenza di servitù o altre vincoli che possano limitare l'immobile.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto alla tassa di registro.

L'aggiudicatario, ricorrendone i requisiti, potrà chiedere, ai fini della tassazione del Decreto di Trasferimento, l'applicazione delle agevolazioni 1^a casa, credito di imposta, applicazione del "prezzo - valore", salvo altre a cui ritenga di aver diritto.

IL GE, con ordinanza del 20/01/2023, ha disposto che per il valore di stima dell'immobile, **le spese per lo sgombero degli eventuali beni mobili abbandonati dall'esecutato a seguito della liberazione dell'immobile, saranno a carico dell'aggiudicatario** e non della procedura.

Costituendo l'immobile l'abitazione principale dell'esecutato, la liberazione potrà iniziare solo successivamente alla firma del D.T.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO		
prezzo base d'asta	€ 11.718,34	euro undicimilasettecentodiciotto/34
offerta minima	€ 8.788,76	euro ottomilasettecentottantotto/76
rilancio minimo in caso di gara	€ 250,00	euro duecentocinquanta/00

1) 13/05/2025 ore 12:30: scade il termine per il deposito delle offerte.

2) LUOGO DEPOSITO OFFERTE: Segreteria del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), Via Via Cesare Pavese n. 4;

3) 14/05/2025 ore 10:00: ASTA

4) LUOGO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (Ivrea, via Cesare Pavese n. 4 – Palazzo di Giustizia). (maggiori spiegazioni infra, nel paragrafo "Condizioni generali della vendita").

5) L'offerta scritta (e firmata) deve essere depositata in busta chiusa.

Sulla busta devono essere indicati solo la data dell'asta e il nominativo del professionista delegato.

All'atto del deposito, sulla busta sarà aggiunto, a cura dell'Ufficio ricevente, previa identificazione, di cui materialmente provvede al deposito, il nominativo del medesimo (o sarà allegata una fotocopia del suo documento di identità) e la data e l'ora del deposito.

LA BUSTA CHIUSA DEVE CONTENERE:

- **L'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno giorni 120;

l'offerta, in bollo da € 16,00, deve riportare i seguenti dati:

a) **per l'offerente persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, lo stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge (allegando copia del documento di identità e C.F.) e 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 del codice civile.

b) **per l'offerente società od altro ente**: denominazione, sede, c.f., i dati del legale rappresentante;

c) il numero della procedura esecutiva (R.G.E.);

d) il lotto/i lotti che si intende/intendono acquistare;

e) il prezzo/i prezzi che si intende/intendono offrire;

f) i tempi di pagamento (termine massimo 120 giorni dall'aggiudicazione);

g) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

h) la dichiarazione di aver preso visione della perizia;

i) la dichiarazione di voler usufruire delle "agevolazioni per l'acquisto della prima casa", con possibilità di successivo deposito della relativa dichiarazione, in caso di effettiva aggiudicazione e/o di altre agevolazioni (es. coltivatori diretti per l'acquisto di terreni) e se si intenda esonerare il Custode dal procedere alla liberazione dell'immobile;

Con riferimento alla liberazione, per questa E.I., si precisa che la procedura potrà, se richiesto, provvedere alle operazioni necessarie affinché parte debitrice, personalmente, rilasci l'immobile, mentre non provvederà alle operazioni di sgombero e smaltimento degli eventuali beni abbandonati nell'immobile. IL GE con ordinanza del 20/01/2023 ha, infatti, disposto che le dette spese siano sostenute dell'aggiudicatario medesimo.

- un **ASSEGNO CIRCOLARE** non trasferibile intestato a **E.I. 45/2022 TRIBUNALE DI IVREA** di importo di almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto.

- copia della carta di identità od altro documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscale dell'offerente.

- **L'autorizzazione del Giudice Tutelare**, nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;

- **copia del permesso di soggiorno in Italia, in corso di validità**, nel caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario residente in Torino.

Per gli stranieri NON residenti in Italia, la partecipazione all'asta per l'acquisto dell'immobile, è consentito, in base alla normativa vigente, in presenza di un trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza della detta condizione di reciprocità spetta all'offerente.

- **la visura C.C.I.A.A.** in corso di validità, per l'offerta presentata da una persona giuridica, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché copia della carta di identità e codice fiscale del medesimo;

Non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso dall'offerente.

6) All'asta del 14/05/2025 alle ore 10:00 avverrà l'apertura della busta o buste contenenti l'offerta alla presenza delle parti ed offerenti e il professionista delegato delibererà sulla validità della/e offerta/e medesima/e.

Non saranno considerate efficaci le offerte:

- pervenute oltre il termine fissato in questo avviso (13/05/2025 ore 12:30);
- che presentino la cauzione di importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
- che presentino un prezzo offerto inferiore all'offerta minima.

A seguire:

- in caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se l'offerta è ricompresa tra il 75% e il 100% del prezzo base, la stessa sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- c) in caso di unica offerta (inferiore al prezzo base d'asta) presentata unitamente ad una domanda di assegnazione da parte di un creditore, verrà accolta la domanda di assegnazione al prezzo base d'asta;

- in caso di pluralità di offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara:

a) se le offerte hanno importi differenti, la gara avrà come importo di partenza, l'offerta più alta. In caso di adesione degli offerenti alla gara, allorché sarà trascorso n. 1 (uno) minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di non adesione degli offerenti alla gara, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del maggior offerente.

b) se le offerte plurime hanno il medesimo prezzo e, in mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (fa fede il timbro apposto dall'Ufficio sulla busta all'atto del deposito della stessa).

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, saranno, comunque, valutati anche l'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta messa.

c) ove siano state presentate anche 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 sarà aggiudicato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

oo0oo

7) In assenza di offerte, ovvero di inefficacia delle stesse ai sensi dell'art. 571 c.p.c, ovvero in difetto di domande di assegnazione, il professionista delegato rimetterà il fascicolo al Giudice, come indicato nell'Ordinanza 13/12/2024 per gli opportuni provvedimenti.

oo0oo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE
CONDIZIONI DELLA VENDITA in questa procedura esecutiva.

8) CHI PUO' PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che siano colpiti da speciali divieti di acquistare (art. 323, 378,1471 c.c.), è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. Solo gli avvocati possono presentare offerta per persona da nominare.

9) STATO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall'esperto (l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma 5° e 40 comma 6° della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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, se presenti, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto nella valutazione dei beni.

10)

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA, PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

Le informazioni relative alla partecipazione alle aste, quelle sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposta sul trasferimento dell'immobile, agevolazioni ecc..) potranno essere richieste al professionista delegato, contattandolo ai recapiti indicati sull'avviso di vendita medesimo.

- L'asta in oggetto **NON** è telematica e si svolgerà in presenza presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

- Il versamento della cauzione **AVVERRA' MEDIANTE ASSEGNO CIRCOLARE** da inserire nella busta contenente l'offerta.

Il deposito delle offerte (domanda cartacea) dovrà avvenire in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4 presso la Segreteria del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Al riguardo si segnala che il suddetto ufficio è aperto per ricevere le domande di partecipazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,30 del giorno immediatamente PRECEDENTE.

L'apertura delle buste, 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 sempre presso il suddetto Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, all'indirizzo sopraindicato, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

11) ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Gli immobili aggiudicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 591 bis, secondo comma n. 11 c.p.c, le spese necessarie e l'onorario del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, per la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione.

Per questa procedura esecutiva sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese per lo sgombero e smaltimento dei beni mobili che siano stati abbandonati dal debitore nell'immobile, a seguito della liberazione ex art. 560 c.p.c

12)

DOPO L'AGGIUDICAZIONE – TERMINI E LUOGO DI VERSAMENTO DEL PREZZO.

Il pagamento da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo del bene aggiudicato, deve aver luogo nel **termine MASSIMO e INDEROGABILE di giorni 120.**

Resta salva la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento, circostanza che verrà valutata dal giudice ovvero dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di pagamento al creditore fondiario (vedi paragrafo 14), entro la scadenza del termine, l'aggiudicatario dovrà, altresì, far pervenire al professionista delegato il giustificativo dell'avvenuto versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine indicato nell'offerta, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e la cancellazione delle formalità in pregiudizio (vedi sub 11) “oneri a carico dell'aggiudicatario”), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con l'IBAN che gli sarà indicato dal professionista delegato; il relativo conteggio e le istruzioni per eseguire il pagamento, gli saranno fornite dal professionista delegato a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione versata ex art. 587 c.p.c, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 e 177 disp. Att. c.p.c.

13) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE.

La cauzione è irrevocabile per 120 giorni dal suo deposito.

Gli offerenti non aggiudicatari, avranno diritto alla restituzione di essa, subito dopo la chiusura della gara.

14) MUTUO FONDIARIO

Nella presente procedura è presente un creditore fondiario.

L'aggiudicatario, se il creditore fondiario ne fa richiesta e secondo le istruzioni che riceverà dal professionista delegato, verserà il saldo prezzo (o parte di esso) direttamente a favore del detto creditore.

Norme generali in presenza di creditore fondiario.

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario può, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti,

ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per tale ipotesi, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato (presso Studio Immobiliare Torreano in Ivrea, Via Miniere n.3, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammortamento del credito per rate scadute, accessori e spese che le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà versare comunque a favore dell'Istituto mutuante, il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata.

Al fine di ottenere il pagamento diretto, 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 poi depositare al professionista delegato nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito.

Qualora l'importo del saldo del prezzo sia maggiore a quello risultante dalla precisazione del credito del creditore fondiario, l'aggiudicatario verserà a favore del creditore fondiario la parte del saldo prezzo, corrispondente al credito dell'istituto per capitale, accessori e spese e l'eventuale residuo al delegato.

Il pagamento a favore del creditore fondiario o del creditore fondiario e del delegato, dovrà avvenire nel termine massimo di giorni 120, ovvero in quello più breve indicato dall'aggiudicatario.

In difetto di precisazione del credito da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario provvederà al versamento dell'intero saldo prezzo sul conto intestato alla procedura.

15) 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati").

16) CUSTODIA.

L'immobile é affidato in custodia al professionista delegato, con studio in Torino, via Avigliana 7/74, tel. 011.7650645 fax 011.0432134, email: borgo.laura@libero.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno, peraltro, essere effettuate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dal portale www.astegiudiziarie.it o www.astalegale.net e cliccando sul pulsante "richiedi visita" che automaticamente trasferirà l'utente nel *form* di richiesta visita presente sulla scheda del lotto pubblicata sul PVP.

17) PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà:

a) pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, omesso il nominativo degli esecutati e di eventuali soggetti terzi, per estratto, in forma integrale e unitamente alla perizia;

c) pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, omesso il nominativo degli esecutati e di eventuali soggetti terzi, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia .

d) estratto dell'avviso sarà affisso presso l'Albo Pretorio del Comune di Cuorné.
Ivrea, 20/02/2025.

Il Professionista Delegato

avv. Laura Borgo