

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**

(quinto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 126/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Monica Defilippi con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 24/11/23, promossa da Banca di Credito Cooperativo di Cherasco S.C.

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 10:45 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a due piani sotto strada, con annesso terreno, sito in Ceres (TO), Frazione Bracchiello n. 127.

L'immobile oggetto di vendita è composto: al piano terreno (primo fuori terra) da camera, cucina e servizio esterno; al piano primo (secondo fuori terra) da camera, cucina e servizio esterno; al piano primo sotto strada da camera e locale ad uso deposito ed al piano secondo sotto strada da locale ad uso cantina.

I predetti beni immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ceres (TO) come segue:

Foglio 6, particella 81, sub 1, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, sup. cat. 65 mq., Piano S1-T, rendita € 86,76;

Foglio 6, particella 81, sub 2, cat. A/4, classe 2, vani 2, sup. cat. 49 mq., Piano S2-1, rendita € 49,58;

Foglio 6, particella 81, sub 3, B.C.N.C., Piano T.

Il fabbricato insiste su terreno distinto in mappa al Foglio 6, particella 81, ente urbano ed è posto alle seguenti coerenze: mappali numeri 810, 808, 700, 83 e 76 del medesimo Foglio 6.

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il fabbricato posto in vendita presenta le facciate esterne rifinite ad intonaco, i serramenti esterni in legno con vetri semplici e protetti da gelosie in legno di vecchia tipologia.

La porta di accesso al vano cantina risulta in legno e di vecchia tipologia, il soffitto del predetto locale è a volta in mattoni ed il pavimento in battuto di cemento.

I due locali del piano primo sotto strada presentano i pavimenti con piastrelle in ceramica di grandi dimensioni di nuova tipologia e internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

I locali al piano terra presentano la pavimentazione in parquet di legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, all'interno dei predetti locali è posto un caminetto ed esternamente, sul balcone vi è un wc, dotato solo di tazza.

I due locali posti al piano primo, raggiungibili mediante scala esterna e piccolo ingresso in comune con altra unità immobiliare (non oggetto della presente vendita) hanno la pavimentazione in ceramica di vecchia tipologia ed esternamente, posto sul balcone, si trova un wc; il perito rileva che il bagno è stato ampliato abusivamente ed, allo stato, occorrerà provvedere al ripristino dello stato originario in quanto non sanabile.

Il fabbricato non risulta provvisto di impianto di riscaldamento, ma dotato di stufe e caminetto al piano terra.

Il CTU evidenzia un mediocre stato d'uso, manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di vendita.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ceres (TO), rileva che il fabbricato è di vetusta edificazione, la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Pratica di Condonò n. 49 Prot. 532 dell'1/04/86, a cui è seguita domanda di Integrazione Prot. 213 del 27/01/88.

Il CTU, confrontando lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e le pratiche edilizie ha rilevato che al piano terreno è stato demolito gran parte del muro divisorio tra le due camere ed al piano primo sotto strada, vi è difformità nel posizionamento della porta nel tramezzo centrale divisorio.

Il perito rileva che per sanare tali opere abusive occorre presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne e quantifica i relativi costi in circa € 2.700,00, di cui € 1.000,00, per sanzione, € 50,00 per diritti catastali, € 1.200,00 per compensi professionali ed € 450,00 (compresi i relativi oneri catastali) per quanto riguarda la relativa variazione catastale

Il CTU rileva che una parte del bagno posto esternamente al piano primo è stata realizzata senza alcuna richiesta di autorizzazione; il perito evidenzia che il locale risulta in parte abusivo e che l'ampliamento non risulta sanabile e, pertanto, tale opera dovrà essere rimossa con conseguente ripristino dello stato originario del bagno e quantifica il costo in circa € 3.000,00.

Il CTU evidenzia, inoltre, che presso l'Ufficio Tecnico di Ceres (TO) non è stata reperita l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 29, Prot. 86/11/1305 in data del 21/06/90, richiamata nell'atto di provenienza in capo al debitore esecutato, ma solo la Pratica di Condonò n. 49 Prot. 532 del 01/04/85, successivamente integrata con Prot. 213 del 27/01/1988.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 30, 31, 32 e 33. Il perito evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale; sul punto si richiama la perizia a pagina 13.

Gli immobili posti in vendita ricadono in "Vecchi nuclei di interesse storico Ambientale", normato dall'Art. 27 delle N.T.A di cui al P.R.G.C. del Comune di Ceres (TO). Sul punto si richiama la perizia a pagina 29.

Si richiama integralmente la perizia in atti.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che dagli atti risulta che non ne è dotato.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, 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 di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione.

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 degli 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis c.p.c., secondo comma n. 11, compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità.

#### PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 15.237,00. L'offerta minima è pertanto di € 11.427,75, pari al 75% del prezzo base.

Si segnala che il perito ha valutato i beni oggetto di vendita € 36.612,00.

\*\*\*

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 15.237,00. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 11.427,75;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 13/05/25 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 14/05/25 ore 10:45;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 14/05/25 ore 10:45.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati (orario ricevimento lunedì – venerdì ore 9,00 – 12,00), entro le ore 12:00 del giorno 13/05/25, nel rispetto delle indicazioni e sotto le scadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da € 16,00, diretta all'Avv. Monica Defilippi contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, del tempo e dei modi di pagamento ed ogni elemento utile alla

valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 126/2023 TRIBUNALE DI IVREA", dell'ammontare di importo non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.

#### REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La busta chiusa deve recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato.

La busta chiusa deve contenere l'offerta in bollo redatta nel modo seguente:

a) per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico dell'offerente. Al fine dell'esclusione della comunione legale del bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;

b) per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale ad un procuratore legale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, in caso di società, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente. Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art 582 c.p.c.; in difetto, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta deve contenere l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.) e del lotto che si intende acquistare.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

a) sia depositata oltre le ore 12:00 del giorno 13/05/25;

b) contenga un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;

c) non contenga, all'interno, assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta deve contenere la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, all'udienza sopra indicata, procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo uguale o maggiore al prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione;

- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il prezzo base e l'offerta minima il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a

meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, a meno che sia stata presentata istanza di assegnazione e nessuna delle offerte pervenute sia pari o superiore al prezzo base.

Si precisa che ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista 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.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato al n. 338/8947609.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato entro 10 giorni dall'aggiudicazione ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 126/2023 TRIBUNALE DI IVREA".

Il termine per il versamento del saldo del prezzo non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall' 1 agosto al 31 agosto).

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

#### Nel caso di credito fondiario

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo posta elettronica certificata all'avv. Monica Defilippi (avvmonicadefilippi@pec.it), 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° settembre 1993, n. 385) nonchè 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, nel caso di credito fondiario, nel caso in cui intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dalla vendita, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, previa indicazione del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

#### In ogni caso.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo oltre oneri di legge o delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo".

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.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala infine che, nel ricorrerne dei presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15 - Tel. 011/482822 – mail: [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it); gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere richieste anche al professionista delegato, avv. Monica Defilippi, con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, tel. 338/8947609, fax 0124/061080, email: avvmonicadefilippi@gmail.com.

#### PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e spese a carico del creditore procedente:

-il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it) unitamente alla relazione peritale ed al suo estratto, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente all'ordinanza emessa dal G.E. in data 24/11/23;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

#### DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4 per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 19/02/25

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. MONICA DEFILIPPI