

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 361/2015, il professionista avvocato Valeria Giachetto, in forza di Ordinanza di delega e successive integrazioni

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, formanti un unico lotto e, precisamente:

LOTTO PRIMO (3 beni): In PIENA PROPRIETÀ, in Castellamonte (TO) – Frazione Preparetto, 47, costituito da due corpi di fabbrica e terreni contigui:

- BENE 1 (in perizia): appartamento con locali accessori entrostante fabbricato di tipo residenziale elevato a due piani fuori terra ed insistente su area esclusiva; l'appartamento è disposto su un unico piano primo ed è composto da cucina con balcone, soggiorno, due camere con balcone, disimpegno e bagno. A piano terreno locale cantina, C.T. ed autorimessa.

Oltre cortile comune.

Sulla base di quanto emerge dalla relazione peritale, l'appartamento e l'autorimessa si presentano in sufficienti condizioni manutentive sia esternamente che internamente (cfr. pag. 13).

- BENE 2 (in perizia): vecchio cascinale insistente su area esclusiva e costituente un unico corpo, del quale una parte è ad uso accessorio, elevata ad un piano fuori terra a nudo tetto ed adibita a travata; la rimanente parte elevata a due piani fuori terra comprende un'abitazione ed un deposito.

La tettoia è composta da un unico spazio con accesso carraio su due lati, una travata, un ripostiglio e rampa scale per accesso a piano primo del corpo abitazione-deposito.

L'abitazione è composta a piano terreno da tre locali principali, disimpegno e C.T., a piano primo da tre locali principali, due disimpegni e bagno.

Il deposito è composto a piano terreno da due locali ed a piano primo da due locali.

Oltre cortile comune.

Sulla base di quanto emerge dalla relazione peritale (cui si rimanda; cfr. pag. 7), il corpo in cui insistono l'abitazione ed il deposito allo stato attuale risulta essere al grezzo, lavori di

manutenzione straordinaria e risanamento conservativo autorizzati nel 1989, mai completati, pertanto non utilizzabili ai fini abitativi.

- BENE 3 (in perizia): lotto di terreni costituenti un appezzamento di forma irregolare e pianeggiante, contiguo ai corpi di fabbrica di cui ai punti che precedono; è accessibile dalla Strada Provinciale percorrendo strada privata sterrata.

Sussiste C.D.U. rilasciato in data 14/02/2017 dall'ufficio tecnico del Comune di Castellamonte, certificante che i terreni sono ubicati nel vigente P.R.G.C. in zona Agricola Normale e si trovano in parte all'interno della fascia di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto (si veda la perizia a pag. 18).

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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 di impianti alle leggi vigenti, 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.

COERENZE

La particella dove è inserito l'appartamento confina da nord in senso antiorario con la particella 886, 1285, 700, 750 e 600.

La particella ove è inserito il cascinale confina da nord in senso antiorario con la particella 1285, 887, 600 e 75.

Il lotto di terreno in un unico corpo confina da nord in senso antiorario con la particella 887, 1285, 834, 836, 732, 859, 691, 75 e 886.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti come segue:

BENE N. 1

Al NCEU:

- Foglio 3 - particella n. 887 – subalterno 4 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 103 - rendita € 340,86 - piano T-1
- Foglio 3 - particella n. 887 – subalterno 5 - categoria C/6- classe 2- consistenza 30 – superficie catastale 39 - rendita € 113,25 – piano T

BENE N. 2

Al NCEU:

- Foglio 3 - particella n. 886 – subalterno 4 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7,5 vani – superficie catastale 194 - rendita € 387,34 - piano T-1
- Foglio 3 - particella n. 886 – subalterno 5 - categoria C/2- classe 1 - consistenza 140 – superficie catastale 277 - rendita € 245,83 – piano T-1
- Foglio 3 - particella n. 886 – subalterno 6 - categoria C/7- classe U - consistenza 130 – superficie catastale 178 - rendita € 268,56 – piano T

BENE N. 3

Al NCT:

- Foglio 3- particella n. 600 – prato – classe 2 - superficie 13930 – reddito dominicale 86,33 – reddito agrario 64,75
- Foglio 3- particella n. 700 – seminativo – classe 2 - superficie 1674 – reddito dominicale 12,1 – reddito agrario 13,83
- Foglio 3- particella n. 750 – prato arborato – classe 2 - superficie 850 – reddito dominicale 5,27 – reddito agrario 3,95
- Foglio 3- particella n. 835 – seminativo – classe 2 - superficie 3 – reddito dominicale 0,02 – reddito agrario 0,02.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Da quanto emerge dalla relazione peritale (cui si rimanda; cfr. pag. 17), l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 e agibile.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono state rilevate dal CTU pratiche edilizie relative all'abitazione come segue:

- Licenza edilizia n. 233/1968 del 12/08/1968 per ampliamento del fabbricato rurale;
- Nulla osta del 03/11/1971 per costruzione recinzione.

Come evidenziato dal CTU (vedasi pagina 17) sussistono difformità per diversa distribuzione dei locali interni con aumento di volumetria al fine di creare un vano camera in più, difformità che potranno essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria, con un costo stimato di € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria e oblazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

CASCINALE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sulla base dei rilievi del CTU (vedasi pag. 17), l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985 e non agibile.

Sono state rilevate dal CTU pratiche edilizie relative al cascinale come segue:

- Autorizzazione edilizia n. 125/1989 del 19/09/1989 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento igienico;
- Autorizzazione edilizia n. 146/1994 del 09/02/1994 per esecuzione di interventi di esecuzione straordinaria, a completamento dei lavori di cui all'autorizzazione edilizia 125/1989 del 19/09/1989.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto rilevato dal CTU, l'appartamento e l'autorimessa (bene n. 1 in perizia) detengono in comunione il cortile, il quale, oltre che fornire accesso e transito a favore dell'abitazione e

dell'autorimessa di cui sopra, per mezzo di transito pedonale e carraio acconsente il passaggio per accedere al compendio immobiliare identificato, in perizia, quale bene n. 2.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al D.lgs 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, di dotare gli immobili dell'attestato di certificazione energetica, si dà atto che agli atti non risulta che gli immobili oggetto di vendita siano dotati del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita.

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) prezzo base: € 78.720,00 (euro settantomilasettecentoventi/00);
- 2) 75% del prezzo base: € 59.040,00 (euro cinquantanovemilaquaranta/00);
- 3) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 16.09.2025, ore 12.00.
- 4) l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 17.09.2025, ore 11.00.
- 5) l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo lo stesso 17 settembre 2025, alle ore 11.00.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Valeria Giachetto (Telefono: 0125/635936 – Indirizzo: Corso Massimo d'Azeglio, 45 – Ivrea).

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

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. Allegare all'offerta: copia 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: 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.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte in busta chiusa dovrà avvenire presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese, 4, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30.

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 avvocato Valeria Giachetto presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese, 4.

VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza e recare, all'esterno, l'indicazione del giorno di udienza e il nome del giudice o del professionista delegato. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$, dandosi atto che sarà per l'effetto ritenuta valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% di quello base). **Allegare all'offerta:** marca da bollo da € 16,00;

cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2015.

All'udienza, il professionista Delegato apre le buste e delibera sulla convenienza dell'offerta. Se vi sono più offerte valide si svolge tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancata adesione alla gara. Ove pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Le condizioni della gara (aumenti minimi) verranno indicate dal professionista Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Il termine di pagamento è di **giorni 120** dall'aggiudicazione ed il pagamento deve avvenire mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2015.

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il 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.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nei termini di cui sopra presso lo Studio dell'avvocato Valeria Giachetto, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2015.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e la cancellazione delle formalità in pregiudizio; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita presso lo Studio dell'avvocato Valeria Giachetto, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587

c.p.c.

MUTUO FONDIARIO

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati 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.

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B..

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo assegno circolare intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/1993, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il Creditore fondiario presso lo studio dell'avvocato Valeria Giachetto, in Ivrea, Corso Massimo d'Azeglio n. 45, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2015.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587

c.p.c.

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, Torino, Strada Settimo 399/15 – Zona Centro Commerciale Panorama, telefono 011/47.31.714, fax 011/47.30.562. 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.

PUBBLICITÀ

Oltre alle forme di pubblicità prescritte per legge, il presente avviso sia:

- 1] pubblicato sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 2] (a) pubblicato per estratto (omesso il nominativo dell'esecutato) su La Sentinella del Canavese; (b) inserito per estratto e in forma integrale sui siti internet www.entitribunali.it e www.immobiliare.it, nonché sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa., unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato, unitamente al suo estratto, alla perizia in atti e al "virtual tour" sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 4] almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti sul sito internet www.tribunaleivrea.it.

Il professionista delegato

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e, al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, lì 14 maggio 2025

Il professionista delegato

avvocato Valeria Giachetto

