

SEZIONE I CIVILE

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avvocato Raffaella GARIMANNO**, nominata Professionista Delegato per le operazioni di vendita dal G.I. Dott. Alessandro Petronzi, ora sostituito dal dott. Andrea Ghio, con ordinanza comunicata il 15 maggio 2025, nella procedura di divisione immobiliare **R.G. 54/2023**

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO NON TELEMATICA

Ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e ss., della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

nel Comune di **Quincinetto (To)**, via **Tavagnasco 7** un immobile di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, circondato da area esterna e precisamente:

- al piano terra: ingresso del fabbricato dove ospita la scala di collegamento con i piani primo e seminterrato. L'abitazione del piano terra si compone di ingresso su soggiorno, ampia cucina, tre camere, bagno e ripostiglio. Esternamente sul lato ovest le due camere si affacciano sul terrazzo, mentre il marciapiede percorre la sagoma del fabbricato.

- al piano primo si sviluppa l'unità immobiliare non ultimata, in categoria catastale F04 (in corso di definizione), privo di ripartizioni interne, pavimenti, rivestimenti ed impiantistica, possiede unicamente la struttura perimetrale e soletta piana tutto al rustico privo di intonaci, dotata di serramenti in legno con vetri doppi e ante anch'esse di legno, balconi;

- al piano secondo, il sottotetto non abitabile, raggiungibile da una botola dal vano scala.

- al piano seminterrato si sviluppano i locali accessori dell'abitazione, dal corridoio si accede al deposito e cantina, al locale lavanderia e bagno di servizio dotato di doccia e wc (quest'ultimo non rappresentato in progetto), adiacente il locale caldaia accessibile dall'esterno sul lato ovest, infine l'ampia autorimessa con due portoni carrabili.

Circonda l'immobile l'area esterna destinata in parte a cortile, camminamenti, rampa di accesso all'autorimessa e area verde con piantumazioni.

Coerenze:

L'immobile forma un unico corpo, alle seguenti coerenze: mappali 1283, 1416, 1539, 794, 796 del Foglio 10, Via Tavagnasco, mappale 787 del Foglio 10 a tre lati.

DATI CATASTALI

L'immobile viene individuato al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 10 mappale 1577 sub. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 184 mq, Rendita € 614,58, Via Tavagnasco snc, Piano T-S1;
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 3, Categoria F/4, Via Tavagnasco snc, Piano S1-1-2;
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 96 mq, Superficie catastale 107 mq Rendita € 337,14, Via Tavagnasco snc, Piano S1;
- Foglio 10 mappale 1577 sub. 1

Bene comune non censibile (corte, scale, C.T.)

Al Catasto Terreni:

Foglio 10 mappale 1577, Ente urbano di 1351 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzo senza titolo.

NORMATIVA URBANISTICA - EDILIZIA E CONFORMITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quincinetto è stata resa disponibile i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 9/94 del 30.04.1994, pratica edilizia n. 26/93, a nome di *** e *** per costruzione di edificio ad uso residenziale;
- Concessione edilizia n. 9/94-1 del 26.09.1998 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 9/94 del 30.04.1994, pratica edilizia n. 10/96, a nome di *** e ***.

Occorre precisare che i titoli abilitativi di cui sopra debbano intendersi scaduti e agli atti non risulta sia stato richiesto ed ottenuto il certificato di agibilità.

IRREGOLARITA' EDILIZIE:

Esaminate le pratiche in particolare l'ultima concessione edilizia in variante n. 9/94-1 del 26.09.1998 e confrontata con lo stato dei luoghi, si riscontra la presenza di alcune irregolarità edilizie che di seguito si riportano:

- al piano terra, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento di parete interna tra vano scala e l'attuale cucina, delimitazione differente della parete tra vano scala e ingresso-soggiorno, la finestrata della cucina (vicino portico) possiede dimensioni più piccole come quella soprastante piano primo; il balcone posto sul lato ovest si estende fino alla larghezza del passaggio che conduce all'autorimessa, realizzazione di un secondo cancello carraio;

- al piano primo, sul lato sud, soprastante al portico, si è ricavato un balcone e trasformazione di finestra in porta;

- al piano seminterrato, nel locale lavanderia si è ricavato un bagno di servizio, la porta di collegamento tra disimpegno e autorimessa si colloca a circa 3,00 metri dalla parete del locale tecnico, sul lato est dell'autorimessa è presente un secondo portone carraio, sempre nel locale autorimessa il ripostiglio previsto non è stato realizzato, formando uno spazio unico con l'autorimessa.

Difformità si riscontrano anche sui prospetti, sul lato sud il portico presenta un'arcata in meno e non si estende su parte del lato est; finestrati differenti per il vano scala.

Le opere interne e modifica facciata, non valutabili in termini di superficie e volume, potranno essere sanabili con idonee pratiche edilizie SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria riguardanti l'aspetto architettonico che strutturale per le eventuali opere in c.a. e quanto necessario, pratiche da concordarsi con l'Ufficio Tecnico.

A conclusione di dette pratiche edilizie dovrà seguire la variazione catastale.

Occorre prestare maggior attenzione invece sull'ampliamento del balcone lato ovest, che dovrà essere valutato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Quincinetto, altresì l'apertura del secondo cancello carraio.

Per l'unità immobiliare del piano primo, si dovrà provvedere all'ottenimento del titolo edilizio abilitativo per il completamento dei lavori, dei relativi certificati strutturali, di impianti, relativa pratica di variazione catastale e quanto si renderà necessario per il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Quincinetto in data 09.07.2024 il terreno su cui sorge l'immobile secondo le disposizioni del PRGC

ricade: in 100% “Area totalmente edificate” art. 4.01 N.t.A., vincoli incidenti 100% “Area di rispetto cimiteriale” Art. 8.01 N.t.A., classe geomorfologica 100% “Classe II2” – Art. 8.04.2 N.t.A.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L’immobile non possiede l’attestato di certificazione energetica (ACE).

IRREGOLARITA’ CATASTALI

I dati di identificazione catastale riguardano le unità immobiliari in oggetto, raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto per le unità Foglio 10 n. 1577 sub. 2 e sub. 4, mentre l’unità immobiliare Foglio 10 n. 1577 sub. 3 la planimetria non risulta rilasciabile da parte dall’Ufficio del Territorio, poiché ancora in categoria F04 (in corso di definizione).

Il confronto catastale con lo stato di fatto avviene unicamente per il Foglio 10 n. 1577 sub. 2 e sub. 4, in particolare: sub. 2 rileva un ampliamento del balcone sul lato ovest, corrispondenza planimetrica per la distribuzione interna dei locali e portico; sub. 4 il locale autorimessa, la planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto.

Per una più accurata descrizione degli immobili si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nel giudizio di divisione immobiliare dall’esperto geometra Roberta Pera, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net, www.tribunale.ivrea.it.

L’immobile è posto 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, accessori, accessioni, ragioni e azioni nonché eventuali servitù attive e passive.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

*

LA VENDITA SENZA INCANTO NON TELEMATICA avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Il prezzo base della vendita è fissato in **euro 173.000,00**
- 2) L'offerta minima non può essere inferiore ad **euro 129.750,00**
- 3) Aumenti minimi: **euro 2.000,00**
- 4) Il termine per il deposito delle offerte in busta chiusa e della relativa cauzione: **entro le ore 12,30 del 20 OTTOBRE 2025**
- 5) Udienda di apertura delle buste ed eventuale gara: **21 OTTOBRE 2025 alle ore 11,00.**

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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 Raffaella Garimanno (telefono 011.5629162).

CHI PUO' PARTECIPARE: eccetto il debitore, chiunque può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società o ente. Sulla busta devono essere indicati solo la data dell'asta e il nominativo del professionista delegato.

Per le persone fisiche: indicare nell'offerta nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero o se coniugato indicare se in comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che

sottoscrive l'offerta) nonché eventuale indirizzo di posta elettronica (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'offerta munito di documento d'identità in corso di validità e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.).

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e copia di codice fiscale.

Se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Per le società ed altri enti: indicare nell'offerta la ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e, se diversa, la partita IVA, recapito telefonico (anche cellulare) nonché indirizzo di posta elettronica certificata.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificazione camerale o altro documento equivalente aggiornato attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile presentare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente conferire mandato speciale, per atto notarile o scrittura privata autenticata nella firma dal Notaio, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'asta in oggetto NON è TELEMATICA.

Il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, nonché il pagamento del prezzo NON DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IN VIA TELEMATICA.

La presentazione delle offerte in busta chiusa 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.

OFFERTA E VENDITA

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa almeno il giorno prima della data di udienza e recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del Giudice o del Professionista Delegato, il nome ed il cognome di colui che deposita la busta e la sua firma sul sigillo della stessa.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, NON inferiore all'offerta minima; i tempi di pagamento del prezzo offerto, non superiore a centoventi giorni ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione dell'offerta, l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.).

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 "Divisione immobiliare RG 54/2023".

All'udienza il Professionista Delegato aprirà le buste e, nel caso di unica offerta delibererà ai sensi dell'art. 572 c.p.c. In caso di più offerte valide disporrà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti, personalmente o a mezzo di loro mandatario munito di procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da Notaio.

Il termine di pagamento è di **giorni 120** dall'aggiudicazione, ovvero il termine indicato nell'offerta in busta chiusa o, in caso di gara, il termine indicato dal Professionista Delegato.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà pagare il saldo prezzo entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (ovvero il termine indicato nell'offerta in busta chiusa), direttamente al Professionista Delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Divisione Immobiliare RG 54/2023" o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le istruzioni che gli saranno fornite dal Professionista delegato.

Unitamente al prezzo, l'aggiudicatario deve versare, nel termine di cui sopra, il fondo per i compensi e le spese di trasferimento. Il relativo conteggio, salvo congruaggio finale, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico al n. 011.5629162.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti dal Professionista Delegato per le formalità di trasferimento nonché i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per la cancellazione delle formalità di pregiudizio e vulture.

In caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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

ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. “il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto”.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione per un importo non superiore al 70%-80% del valore dell'immobile, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi ed alle condizioni prestabilite 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"). In questo caso l'offerente dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Raffaella Garimanno con studio in Torino, Via Cavour 19 (recapito telefonico tel. 011.5629162; e-mail r.garimanno@studiolegalegarimanno.it), che svolgerà le relative attività personalmente e/o tramite propri collaboratori/ausiliari. 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 all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere effettuate inviando email al Custode oppure attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante “prenota visita immobile” con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net cliccando sul pulsante “richiedi visita”.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà, a cura dello scrivente Professionista Delegato e con spese a carico del condividente: 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.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale, 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, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia.

DISPONE

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

Torino, 09/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Garimanno