

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

(quinto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Mattia Fiò con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, in data 1/03/24

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2025 alle ore 10:00 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 c.p.c. e ss. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Monteu da Po (TO), via Cappello n. 12.

La porzione di fabbricato da terra a cielo elevata a due piani fuori terra, collegati mediante scala interna è composta: al piano terreno (primo fuori terra) da soggiorno, cucina, bagno e tettoia ed al piano primo (secondo fuori terra) da due camere ed un disimpegno.

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monteu da Po (TO) al Foglio 11, particella 56, sub 2, cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, Piani T-1, rendita € 355,06.

Il tutto forma un sol corpo confinante con il cortile comune, il mappale 53 del foglio 11 della mappa del C.T., il distacco comune dal mappale 57 e il mappale 574, salvo altri.

Il cortile antistante il fabbricato costituisce il bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati di Monteu da Po al Foglio 11, particella 56, sub 1, comune al subalterno 2 (oggetto della presente vendita) ed al subalterno 3 (autorimessa di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita).

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile oggetto di vendita è una porzione di fabbricato residenziale ex rurale sito in Monteu da Po (TO), Frazione Mezzana, Via Cappello n. 12.

La zona di ubicazione del fabbricato posto in vendita è residenziale periferica e si trova a circa 600 m dal Palazzo Municipale.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, il tetto a falde inclinate con copertura in tegole, le facciate parzialmente intonacate e tinteggiate, le solette dei ballatoi in pietra e le ringhiere in ferro.

Il perito evidenzia uno stato di manutenzione dell'immobile scadente in quanto risulta disabitato da diverso tempo.

L'ingresso all'unità abitativa avviene da una portafinestra dotata di serratura di sicurezza.

I serramenti sono in legno con interposti vetri protetti da gelosie in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche nel bagno e zona cucina.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di graniglia, le porte interne risultano in legno a battente con pannello centrale pieno.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari con box doccia e attacco lavatrice.

Il CTU evidenzia che il cortile antistante il fabbricato è un bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteu da Po al Foglio 11, particella 56, sub 1, comune al subalterno 2 (oggetto della presente vendita) ed al subalterno 3 (autorimessa di proprietà di terzi e non oggetto della presente vendita) e che non è emersa la sussistenza di atti

formali che regolamentino la proprietà comune di detta area. Il CTU rileva, inoltre, che la porzione di cortile retrostante l'abitazione (Foglio 11, particella 56, sub 1, BCNC) non può essere utilizzata proprietario del sub 3, senza attraversare necessariamente l'immobile oggetto della presente vendita. Sul punto richiama integralmente la perizia a pagine 4 e 5.

Il perito precisa, altresì, che l'accesso al suddetto cortile e, conseguentemente, al fabbricato avviene attraverso una strada verosimilmente privata e in comune con i fabbricati limitrofi. Sul punto l'Ufficio Tecnico di Monteu da Po evidenziava che: "la porzione in giallo è strada comunale direttamente collegata alla piazzetta pubblica (particella E), mentre la porzione in rosa insiste interamente su sedime privato e presumibilmente, anche se non lo posso affermare con/certezza, deriva dall'arretramento delle recinzioni per il mantenimento della distanza obbligatoria dalle strade comunali".

Il CTU, richiamato quanto comunicato dal Comune di Monteu da Po e le ricerche eseguite, rileva che non è emersa la sussistenza di disposizioni aventi ad oggetto la strada ovvero la costituzione formale di una servitù di passaggio e l'accesso agli immobili posti in vendita avviene mediante strada privata e di uso comune tra i fabbricati limitrofi. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 6 e 7.

#### 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 Monteu da Po (TO), evidenzia che non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni posti in vendita e che l'unità immobiliare è stata edificata in epoca antecedente alla data dell'1/09/67.

Il CTU rileva che non è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico di Monteu da Po (TO) la pratica originaria di edificazione ed ha riscontrato le seguenti pratiche:

- > Autorizzazione Edilizia n. 11/02 del 22/07/22 per allaccio alla pubblica fognatura;
- > Denuncia di Inizio Attività prot. 3170 del 7/08/01 per "completamento di recinzione di proprietà".

Il perito rileva che, stante l'impossibilità di raffronto con lo stato assentito e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ha proceduto al confronto con la planimetria catastale e la pratica edilizia suindicata ed ha riscontrato quanto segue:

- a) realizzazione di due tramezzi con relative porte (al piano terreno e al piano primo);
- b) realizzazione di due piccoli ripostigli in muratura all'interno della tettoia fronte nord.

Il perito evidenzia che la difformità di cui al punto a) potrà essere sanata mediante presentazione di istanza di conservazione dell'abuso (C.I.L.A. in sanatoria), previa demolizione delle opere non sanabili di cui al punto b) e quantifica i costi in circa € 3.000,00.

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 artt. 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 il bene oggetto di vendita 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 € 21.270,40. L'offerta minima è, pertanto, di € 15.952,80 pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 21.270,40. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 15.952,80;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 10/11/25 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 11/11/25 ore 10:00;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 11/11/25 ore 10:00.

#### 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 10/11/25, 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. Mattia Fiò 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 "ES IMM RGE 75/2023 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 10/11/25;
- 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. 0124/34003.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Es Imm RGE 75/2023 Tribunale di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrerne dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante 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 (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.

#### 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. Mattia Fiò (avv.mattiafiò@pec.libero.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) nonché 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.

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 necessari per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

#### 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 al sottoscritto, avv. Mattia Fiò, con studio professionale in Favria (TO), via Caporal Cattaneo n. 6, tel. 328/6959749, fax 0124/435312,

email [Mattia-85@libero.it](mailto:Mattia-85@libero.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 potrà essere richiesta esclusivamente 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.

#### PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto 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 1/03/24;

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo 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;

Avv. MATTIA FIO'  
Via C. Cattaneo n. 6  
10083 FAVRIA (TO)  
Tel. 0124/34003 fax 0124/435312

R.G.E. N. 75/23  
vendita senza incanto: 11/11/25 ore 10:00

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e 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;

ASTE GIUDIZIARIE® 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, 7/06/25

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. MATTIA FIO'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®