



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. **148 del 2021** il Professionista, avvocato Salvina GATTUSO, delegato dal G.E., dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega del 30.09.2022

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

della piena proprietà dell'immobile infra descritto di cui al:

LOTTO UNICO:

ALLOGGIO A/2 e GARAGE-Proprietà per la quota di 1/1 in capo agli esecutati per ½ ciascuno, coniugati ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (così come avallato da Notaio e dichiarato dagli stessi Esecutati nell'atto Notaio Presbitero Ugo del 25.10.2004 sottocitato):

Comune di Caravino (TO)-Catasto- Fabbricati(C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

- 1) Foglio 23 particella n.360 sub.122 natura A/2 - abitazione di tipo civile, indirizzo Via San Solutore n.1 - piano 4°e S1;

Unità negoziale n.2:

- 2) Foglio 23 particella n.360 sub.14 natura C/6 - autorimessa, consistenza 12mq, indirizzo Via San Solutore s.n.c. - piano T;

GARAGE - Proprietà per la quota 1/1 in capo agli esecutati per ½ ciascuno, coniugati ed in regime patrimoniale di separazione dei beni (così come avallato da Notaio e dichiarato dagli stessi Esecutati nell'atto Notaio Presbitero Ugo del 25.10.2004 sotto citato) :

Comune di Caravino (TO) – Catasto Fabbricati (C.E.U.) :

Unità negoziale n.1:

- Foglio 23, particella n.225 sub. 20, natura C/6 – autorimessa, consistenza 15 mq - indirizzo Via San Solutore n.c. 1BIS - piano T;

I beni oggetto di pignoramento, secondo le ricerche svolte dallo scrivente, sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli:



1) TITOLO DI PROVENIENZA: DATI CATASTALI DEI CESPITI:

1) Atto notarile pubblico di compravendita del 25.10.2004, rep.34978/11631, Notaio Ugo PRESBITERO di Cuornè, trascritto ad Ivrea il 23.11.2004 ai nn.9238/6789, col quale atto gli esecutati acquistavano dai danti causa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno la proprietà 1/1 indivisa dei seguenti beni immobili:

- F.23 n.360 sub.8 (oggi sub.122)- abitazione di tipo economico A/2 consistente in 5,5 vani - piano 4° sita in Via San Solutore s.n.n. (oggi sub.122);
- F.23 n.360 sub.14 autorimessa C/6, consistente 12mq. piano T, sita in Via San Solutore s.n.c.
- Altro bene immobile non oggetto del presente pignoramento epigrafato.

Si precisa che nella nota di trascrizione - sezione D - ulteriori informazioni si evince: "quanto descritto nel quadro "B" della nota e dedotto in contratto a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, nonché con le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, al medesimo inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché con tutti i patti, c/auso/e e condizioni portate dall'atto di compravendita a rogito dottor Presbitero Francesco notaio in Ivrea in data 3 aprile 1970 rep.n.61226/19307, registrato ad Ivrea il 22 aprile 1970 al n.989 vol.321, trascritto all'ufficio del territorio di Ivrea in data 2 marzo 1970 ai n.2890/2560 e con le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui le porzioni immobiliari descritte fanno parte considerate tali per legge, uso e destinazione e ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile".

2) Atto notarile pubblico di compravendita del 03.08.1984, rep.962/234, Notaio Mercurio Paolo DRAGONETTI di Cuornè, trascritto ad Ivrea il 18.08.1984 ai nn.6158/5467, col quale atto i tre danti causa degli esecutati acquistavano per la quota di proprietà 1/1 indivisa sui beni pervenuti con la successione di cui al seguente punto 3) e così di seguito descritto in atto: " - piccolo vano ad uso magazzino al piano terreno della superficie di circa mq5 e dell'altezza di ml. 2, confinante con la proprietà degli stessi acquirenti, l'area condominiale, il vano scala comune e il passaggio comune, stralciato a nord-est dal negozio di proprietà dei venditori (1)....[OMISSIS]....(1) Adde: "L'unità immobiliare della quale è stata stralciata la porzione venduta **è censita nella sua interezza** al NCEU al Foglio 23 n.360 sub.1; Via Solutore, Cat.C/1, cl.1, Mq.105 R.C.£661 - approvarsi una postilla occorsa"

3) Denuncia di Successione per causa di morte avvenuta in data 06.12.1977, registrata ad Ivrea al n.100 vol 1007 e trascritta 03.11.1980 ai nn.6466/5520.

2) **CONFINI:**

Coerenze lotto 1: strada privata, altra unità immobiliare, corte e altra unità immobiliare.
Coerenze lotto 2: il cortile condominiale, terrapieno, altra autorimessa e cortile condominiale.

3) **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di alloggio e autorimessa collocati all'interno di una palazzina condominiale multipiano (Condominio San Solutore) di vecchia realizzazione, ubicata nella zona periferica del concentrico di Caravino (TO) e composta da cinque piani fuori terra ed uno interrato. Le unità immobiliari facenti parte del LOTTO UNICO, sono così composte e disposte nella planimetria catastale:

ALLOGGIO al piano quarto (5° fuori terra): soggiorno, bagno, 3 camere, bagno e cucina, avente una superficie lorda di circa **mq. 110,00**, con altezza dichiarata nella scheda catastale di ml. 2,55, oltre a disimpegno, ripostiglio e cantina, avente una superficie lorda di circa **mq.19,00** ed oltre al balcone di mq 3,70 lordi.

AUTORIMESSA al piano terreno, avente una superficie di chiarata nella visura catastale lorda di mq.19,00.

PARTI COMUNI

L'accesso al bene è garantito attraverso la strada comunale denominata di San Solutore per poi arrivare all'interno dell'area condominiale.

STATO CONSERVATIVO:

Caratteristiche costruttive generali:

Struttura di elevazione: realizzata in C.A;

Struttura orizzontale: composta da solai in laterocementa;

Finiture esterne: Facciata esterna prevalente in paramano, in sufficiente stato di conservazione e serramenti con vetro doppio;

Impianti: è presente all'interno l'impianto elettrico, citofonico, TV, condizionamento dell'aria, di scarico e dell'acqua potabile, di riscaldamento a gas a termosifoni. Non è stato possibile stabilire se questi siano funzionanti e certificati.

4) **VINCOLI, ONERI E PESI:**

Non sussistono vincoli, oneri e pesi.

5) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA, EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE:

A seguito della documentazione esposta allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Caravino (TO), il responsabile dell'Area Tecnica ha dichiarato che esistono relativamente agli immobili pignorati le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n.93/2010 LUSCI/PARAVANO per sostituzione serramenti esterni.
- Pratica Edilizia n.3/2019 per sanatoria di opere interne realizzate in assenza di titolo.

Si segnala che dalla verifica *in situ* dello stato dei luoghi e dalla comparazione con la planimetria allegata alla pratica n.3/2019, mancano la rappresentazione dei particolari evidenziati in rosso nella sopra esposta planimetria catastale esposta alla pag.8. Si segnala altresì che sono state apportate delle controsoffittature in cartongesso nel soggiorno/cucina e nel corridoio, inficianti l'altezza originale del locale dichiarata in 2,55 ml nella scheda catastale del 30.09.1967 attinente l'allora sub.8 poi mutato nell'attuale sub.122 oggetto di pignoramento.

Al riguardo si precisa che la scheda catastale del 1967 - non essendo stato esposto alcun progetto originario da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico - potrebbe configurarsi tra quei documenti citati nell'art.9 bis punto 1bis del testo unico dell'edilizia 380/2001.

Occorre pertanto procedere con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una pratica edilizia in sanatoria e relative necessarie dichiarazioni tecniche per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. Oltre comprensiva dell'oblazione, diritti, onorario, certificazioni (se dovute), ecc., oltre alla demolizione dei controsoffitti, potrebbe ammontare presuntivamente circa € 5.000,00. Per tanto ai sensi dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R.6 GIUGNO 2001 n.380 come modificato dal D.Lgs301/02 (ex Legge28/02/1985 n°47 art. 13), si ricorda che l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art.46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che relativamente al suddetto importo, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

In via generale, per le specifiche urbanistiche sul lotto oggetto di perizia, si rimanda all'allegato n.4.

Per dettagliate informazioni urbanistiche/tecniche si consiglia prima della partecipazione in asta di prendere contatto con gli enti preposti per la verifica superiore della situazione urbanistico edilizia e sulla difformità *ut supra* evidenziata.

Il CTU non ha riscontrato l'esistenza del certificato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) dell'Alloggio pignorato e nemmeno delle due autorimesse in quanto trattasi di locali non riscaldati ed accessori.

6) VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per la determinazione dell'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e le eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea (colonna (I) della tabella "Adeguamenti e correzione stima"), lo scrivente ha provveduto a richiederle all'amministratore condominiale, il quale ha dichiarato che vi sono € 1.801,65 ancora dovuti per spese ordinarie ed € 3.316,27 per spese straordinarie per un totale di € 5.117,92 da imputarsi sull'appartamento.

Si precisa che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

Si invita, per i necessari approfondimenti e per maggiori dettagli sulla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica alla consultazione dell'elaborato peritale a firma del Geom. FERRI ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V co del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, infine, che agli atti della procedura, con riferimento alla legge 06.08.2008 n. 133, relativa all'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'attestazione di prestazione energetica (c.d. APE), risulta che l'unità immobiliare non sia dotata di detto attestato e, pertanto, l'aggiudicatario dovrà assumersi a proprio carico ogni onere relativo.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO: (si legga, infra, tra le condizioni di aggiudicazione)

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: dalla documentazione depositata in atti, risulta che i locali siano liberi.

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto UNICO è posta a vendita e a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica e di sicurezza, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, con eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 agli 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò, tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

LA VENDITA SENZA INCANTO ex artt. 571 e ss. c.p.c.

Prezzo base: € 17.200,00 (diciassettemiladuecento//00);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 13.800,00 (tredicimilaottocento//00);

L'apertura delle buste avverrà il giorno 27 Giugno 2025 ore 10,00 in Ivrea presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4. L'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo **lo stesso giorno 27 Giugno 2025 ore 10,15** sempre presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4.

Si precisa che qualora vi sia un'unica offerta valida inferiore al prezzo base, in caso di deposito di istanza di assegnazione da parte del creditore, non si procederà a gara ma l'immobile verrà direttamente assegnato al creditore.

Nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi di € 1.000,00.

Qualora sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ogni caso, tutte le condizioni (prezzo base, aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra) verranno precisate in udienza dal professionista delegato.

Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa entro e non oltre il giorno 26 Giugno 2025 ore 12,00 presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Via Cesare Pavese n. 4. Termine non superiore a 120 (centoventi) giorni per il versamento del saldo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DELLA VENDITA:

CHI PUO' PARTECIPARE: A norma dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente, nel caso sia minorenni da coloro che esercitano la patria potestà, o dal legale rappresentante della società (o altro ente), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Personi fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni ed eventualmente anche i dati del coniuge), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente, indirizzo di posta elettronica.

L'offerente deve, altresì, segnalare l'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "prima casa", o eventuali diverse agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Qualora l'offerente fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Tuttavia, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione, così come prevista e prescritta dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è, invece, minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa opportuna autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella suddetta busta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio presso il Comune di Ivrea, come sancito dall'art. 582 c.p.c., in difetto, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale.

-Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale aggiornato e/o di

altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, copia di documento attestante il codice fiscale della società o ente.

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

E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare l'istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

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

LUOGO E MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

L'offerta deve essere depositata **in busta chiusa**, a pena di inefficacia ed inammissibilità presso **il Consiglio dell'Ordine di Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4 entro e non oltre il giorno 26 Giugno 2025 ore 12,00 recare all'esterno, ESCLUSIVAMENTE**, l'indicazione del giorno di udienza fissata per l'esame delle offerte ed il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere annotata sulla busta.

Qualora la data della presentazione dell'offerta cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno immediatamente precedente.

Si noti bene che la busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

b) **l'offerta di acquisto** è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla data della sua presentazione con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;

c) **Indicazioni obbligatorie nell'offerta:** 1) il numero della procedura esecutiva; i dati identificativi del bene per il quale si intende acquisire o il lotto, se vi sono più lotti; 2) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso; 3) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e le modalità per il versamento.

Qualora l'offerta non preveda il termine per il versamento del saldo prezzo lo stesso viene sin da ora fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) **Indicazioni facoltative nell'offerta:** ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta.

e) **Allegare all’offerta**: marca da bollo di €16,00; cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 148/2021 – AVVOCATO SALVINA GATTUSO”;

f) **Espressa dichiarazione**: di aver preso visione della perizia di stima dell’immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all’asta.

L’offerta è inefficace, ex art. 571 c.p.c. quando è pervenuta oltre il termine stabilito nell’ordinanza di vendita ovvero sia corredata dal versamento di cauzione insufficiente oppure non indichi il prezzo.

La presentazione delle offerte in busta chiusa e delle istanze di partecipazione all’incanto, l’apertura e l’esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancellerie o al Giudice dell’esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, avvocato Salvina GATTUSO, al seguente indirizzo: **presso il Consiglio dell’Ordine di Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.**

Al riguardo si segnala che gli Uffici del Consiglio degli Avvocati di Ivrea sono aperti per ricevere le offerte e le domande di partecipazione, redatte con le modalità sopra specificate nei giorni (non festivi) dal lunedì al venerdì con orario dalle 9,00 alle 12,00.

DELIBERAZIONE SULL’OFFERTA ED EVENTUALE GARA

All’udienza, il Professionista Delegato apre le buste e procede ai sensi degli artt. 572- 573 c.p.c. In caso di unica offerta valida, si procederà, ai sensi dell’art. 572, co 2 e 3 c.p.c., aggiudicando il bene all’unico offerente, se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d’asta sopra indicato, qualora non vi sia stata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 568 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d’asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.v.

In caso di pluralità di offerte valide, si svolgerà tra tutti gli offerenti una gara a rilancio sull’offerta più alta, segnalata dal Professionista delegato seguendo i criteri indicati dall’art. 573 comma 3 c.p.c., con conseguente aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

In caso di pluralità di offerte valide al medesimo importo ed in mancanza di adesioni alla gara, l’immobile sarà aggiudicato all’offerente che per primo avrà depositato la busta.

Qualora, però, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base e sia stata depositata un'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene sarà assegnato al creditore istante.

In caso di gara tra gli offerenti, le condizioni saranno precisate seduta stante dal delegato, anche in base alle istruzioni ricevute, viste le offerte pervenute. Il tempo massimo per un rilancio è previsto in un (1) minuto.

Si avvisa che ai sensi del novellato art. 571, 2 co c.p.c. saranno dichiarate inefficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base suddetto.

Ogni creditore, sino a 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione e deve avvenire con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione, fermo restando quanto disposto in caso di mutuo fondiario.

In ogni caso, l'offerente potrà indicare un termine di pagamento più breve.

Tale circostanza verrà valutata dal professionista delegato, ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine di pagamento è di giorni 120 dall'aggiudicazione, salvo che l'offerente ne abbia indicato uno più breve, e deve avvenire con le medesime modalità previste per il deposito della cauzione.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

Avvenuta l'aggiudicazione, il residuo prezzo, dedotta la cauzione già prestata e le spese di trasferimento nella misura indicata dal delegato, il tutto fatto sempre salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente, dovranno essere versati mediante distinti assegni circolari non trasferibili, nelle modalità indicate in avviso e nei termini di cui sopra (entro 120 giorni nel caso di vendita senza incanto ed entro 60 giorni nel caso di vendita con incanto).

In caso di mutuo fondiario, ovvero laddove l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del Dlvo n. 385/1993

Nei dodici (12) giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato, 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 D.lgs. 385/1993), 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 non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 Dlvo 385/1993).

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

Nel caso in cui l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà:

- l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni e non oltre il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese;

l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, nel caso di vendita senza incanto, ed entro sessanta (60) giorni nel caso di vendita con incanto, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione con le modalità indicate nel presente avviso, o, in caso di gara alle indicazioni indicate dal professionista delegato in udienza.

L'aggiudicatario dovrà, infine, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, quietanza ed eventuale residuo prezzo.

Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal dodicesimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo Studio del Professionista delegato, previo appuntamento telefonico. Insieme al prezzo, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo delle spese e dei compensi necessari al trasferimento, nella misura indicata dal delegato, il tutto fatto sempre salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio in caso di versamento insufficiente.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese del trasferimento e poi al residuo prezzo.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione ex art. 591 bis, Il co n. 11 c.p.c. e pertanto, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento, sono dovuti anche i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati presso la CR ASTI- FILIALE DI CAVAGNOLO (TO).

Dall'importo versato il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare quanto eventualmente dovuto per la cancellazione di ipoteche e del pignoramento ovvero per ogni spesa necessaria per le formalità di trasferimento.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie NON E' PREVISTO e NON è dovuto alcun compenso di mediazione.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita nonché ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla stessa potrà essere richiesta al professionista delegato.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario per effettuare il saldo prezzo può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per corrispondere il prezzo dell'aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi ed alle condizioni prestabilite dalle singole banche.

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che il professionista delegato non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'elenco delle banche che aderisce a tale iniziativa si trova sul sito internet www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari- Finanziamenti ai privati").

Si segnala che il Tribunale di Ivrea comunque non fornisce alcuna garanzia circa il buon esito del finanziamento richiesto ha concordato con l'ABI modalità operative intese ad agevolare l'erogazione di mutui agli eventuali aggiudicatari, ed avverte che informazioni in proposito possono essere acquisite presso la propria banca o presso le banche indicate nel sito internet www.abi.it. (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati"). Gli aggiudicatari che

vorranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

CUSTODIA

La custodia dell'immobile è affidata La custodia dell'immobile è affidata all'IVG in Torino, Torino, Strada Settimo n. 399/15, email: richieste.visite@ivgpiemonte.it- 011.2231006.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode giudiziario ai suddetti recapiti presso la sede sopra indicata per consultare la perizia, dare maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Si precisa che, l'aggiudicatario, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

PUBBLICITA'

Che la pubblicità sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, nelle seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e della presente ordinanza sul Portale delle Vendite Pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese di cui al successivo punto 5, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza ad Aste Giudiziarie Inlinea spa.

Gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;

c) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale;

c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa autorizza la pubblicità integrativa richiesta senza alcun costo per la procedura. Autorizza l'affissione di cartellonistica presso il Comune, omessi i dati del debitore.

DISPONE



La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di vendita senza incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto positivo.

Ivrea, lì 06 Novembre 2024



IL PROFESSIONISTA DELEGATO



Avv. Salvina Gattuso

