

STUDIO LEGALE
AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077 - fax 011.19835848

Biella - Via Torino n.c. 35 (13900) tel. 015.8493675 - fax 015.9181140
Vercelli - Via Gioberti n.c. 62 (13100) tel. 0161.1896180 - fax 0161.1890200
Novara - Baluardo Partigiani n.c. 2/b tel. 0161.1896180 - fax 011.19835848
E- mail: vendite.promanstp.it - Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteone.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 40/2023

Il Professionista Avv. Domenico Monteleone delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri con ordinanza di delega in data 14 luglio 2023 e in data 30 ottobre 2023, ex art. 591 bis c.p.c.;

visto l'art. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., nonché visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 25 settembre 2024 alle ore 10.00** in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n.c. 4 presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma della società "Astalegale.net S.p.a."** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **AGLIE' (TO)**

-per la piena ed intera proprietà

In Via San Grato n.8, fabbricato a due piani fuori terra così composto:

a) porzione residenziale:

-al piano terreno: cantina, locali di sgombero, legnaia e ripostiglio, scala esterna coperta di accesso al primo piano che si attesta su balcone a ballatoio;

-al piano primo: ingresso con ripostiglio, ampio soggiorno da cui si accede ad ampio terrazzo coperto con esposizione sud-ovest, cucina, lungo corridoio che disimpegna la

zona notte costituita da tre camere da letto e due bagni che si affacciano tutti sul fronte sud caratterizzato da balcone a ballatoio;

confinante con: Via San Grato (ex Strada per Cuceglione), altra unità immobiliare, porzione di cortile in comune a più proprietà, cortile in proprietà esclusiva;

b) al piano terreno, in corrispondenza del terrazzo coperto al piano primo e della retrostante porzione a soggiorno: due vani, il primo (che si attesta su cortile di proprietà esclusiva) ospita l'autorimessa e il secondo vano è adibito a ripostiglio; confinanti con: via San Grato, locali accessori della p.lla 209 sub 108 e cortile di proprietà esclusiva.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Agliè come segue:

-Foglio 39 particelle 209 sub 108 (ex p. 209 sub 3 e 6) e 579 sub 2 graffate via San Grato già Via per Cuceglione n.8, piano T-1, categoria A/2, cl. 1, vani 10, superficie catastale totale 321 mq. Totale escluse aree scoperte 285 mq. R.C. Euro 702,38.

-Foglio 39 particella 209 sub 109 (ex p.209 sub 3 e 6), via San Grato già Via per Cuceglione n. 8, piano T, categoria C/6, cl. 2 mq.29, superficie catastale totale 39 mq. R.C. Euro 104,84.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia dell'Arch. Silvia Maria Brunello in data 13 giugno 2023 e successiva integrazione depositata in data 15 settembre 2023 risulta che:

Tutti i beni risultano regolari per la legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al primo settembre 1967.

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

Presso gli Uffici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che hanno modificato lo stato dell'immobile:

-Concessione Edilizia n. 46/91 del 2.08.1991, risanamento conservativo e adeguamento igienico funzionale.

-Concessione Edilizia n. 34/92 del 06.06.1992, trasformazione di vano abitabile al piano terra in autorimessa con modifiche di facciata.

-Concessione Edilizia n. 121/93 del 06.11.1993, variante in corso d'opera a CE n. 46/91 consistente in modifiche di prospetto ed interne.

-Concessione Edilizia n. 58/98 del 12.02.1999, recupero al residenziale di porzione agricola (travata). Inizio lavori in data 21.04.1999.

A seguito del sopralluogo sulla scorta delle pratiche sopra richiamate, si riscontrano allo stato di fatto le differenze di seguito illustrate:

- Autorimessa

Coerenza tra progetto depositato e stato di fatto dei luoghi. Difformità catastale:

- Errata rappresentazione delle aperture presenti sul prospetto ovest.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto ad eccezione delle aperture riportate sul fronte ovest che non corrispondono allo stato di fatto.

- Fabbricato civile

Coerenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, difformità con progetto depositato:

-la porzione di rustico recuperata ad uso abitativo risulta maggiore di quella autorizzata;

-maggiore estensione del balcone a ballatoio verso est;

-diversa distribuzione interna degli ambienti: presenza di una camera in più, diversa posizione del secondo bagno, diversa individuazione del vano cucina.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per sanare le difformità presenti è necessario prevedere i seguenti adempimenti:

-presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.i.

-presentazione di SCIA per agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello od uso civico ed eventuali affrancazioni.

Il cortile individuato catastalmente al foglio 39 particella 215 risulta comune a tutte le proprietà che ivi si affacciano.

Alla proprietà si accede tramite cancello carraio dalla via San Grato e da via Campolungo.

Il passaggio secondario avviene tramite i mappali 209 sub 1 e 209 sub 7 del foglio 39.

Si precisa che il mappale 209 sub 7 rimarrà in capo agli esecutati in quanto non pignorato

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente inquadra:

-l'immobile oggetto di perizia in Nuclei rurali (NR23) normata dall'art. 24 delle NTA.
Porzione dell'area adibita a cortile ricade in area Residenziale di Completamento (RC25) normata dall'art. 28 delle NTA.

Si precisa che il fabbricato è classificato come edificio di interesse documentario.

Dal punto di vista geologico è inserito in area II (vd.art.14 NTA).

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

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 agli atti non risulta che relativamente all'immobile oggetto di vendita esista il certificato energetico dell'immobile.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto arch. Silvia Maria Brunello in data 13 giugno 2023 e successiva integrazione depositata in data 15 settembre 2023 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili in oggetto risultano occupati.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Ivrea - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22 maggio 2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così' come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, le modalità di liberazione degli immobili a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal sesto comma della suddetta disposizione, possa essere attuata a cura del custode e a spese della procedura solamente se richiesta dall'aggiudicatario, nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente con apposita richiesta nella domanda di partecipazione.

In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in: Euro 91.200,00 (novantunomiladuecento/00);
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 68.400,00 (sessantottomilaquattrocento/00);
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)
- 4) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di Euro 186.811,00 (centoottantaseimilaottocentoundici/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA

TELEMATICA. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 24 settembre 2024 (antecedente a quello dell’udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve indicare:

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i

dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

-il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

-il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, 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;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "**Proc. Esecutiva n. 40/2023 R.G.E., alle seguenti coordinate bancarie IBAN IT69Z0608522371000001001806**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 40/2023 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con **modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di due giorni dal 25 settembre 2024 al 27 settembre 2024 e terminerà alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza del termine di 120 giorni

dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2023 R.G.E.**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, con sede in Strada Settimo 399/15 (tel: 011/4731714 fax: 011/4730562), al quale gli interessati potranno rivolgersi per informazioni sull'immobile in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, dovrà essere effettuata:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- c) il presente avviso, omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziare.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- d) il presente avviso, omissivo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura di Astalegale.net Spa, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto

almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo o 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode proceder  alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

VARIE

Tutte le attivit  che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal professionista delegato.

Ivrea, li 12 giugno 2024

Il professionista delegato
Avv. Domenico Monteleone

