



studiolegaleveronese.eu

info@veroneselaw.com

IVREA. Via Dora Baltea 25
(+39) 3206169181

BIELLA. Via Bengasi 6/a
(+39) 015406057

TRIBUNALE DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 14/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Eden Veronese, con studio in Ivrea, via Dora Baltea n.25, Professionista Delegato nel procedimento R.G. n. 14/2024 con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri in data 23 luglio 2024,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'esperto Ing. Fabio Barbero in data 30 maggio 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni del seguente:

Lotto UNICO

per il diritto di piena proprietà e precisamente:

Bene n. 1 - nel Comune di CIRIÉ' (TO) località Case Sparse Mandola n. 19, facenti parte di un antico cascinale, risalente alla fine dell'800, accessibile partendo dalla strada pubblica, mediante strada sterrata. Il fabbricato è edificato a 2 piani f.t. oltre al sottotetto non abitabile, entrostante all'area distinta in mappa con la particella 419, ente urbano di mq. 429 del Foglio 33.

Gli immobili pignorati sono costituiti rispettivamente da un'abitazione di tipo civile (Piani T-1-2) e da un locale ad uso deposito (piano T).

L'abitazione di tipo civile è così composta:

- Al piano terreno (1° f.t.), locale di sgombero, accessorio all'abitazione; attraversando il

Avviso di vendita primo esperimento

cortile (b.c.n.c. ai subb. 6-8 e 9), si accede all'ingresso del vano scala, gravato da servitù di passaggio a favore dell'unità sub. 6;

- Al piano primo (2° f.t.), con accesso dal medesimo vano scala, appartamento composto da disimpegno, cucina, soggiorno, due camere di cui una dotata di cabina armadio, servizio igienico e ripostiglio oltre balconi sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest;

- Al piano secondo (3° f.t.), locale sottotetto non abitabile, con accesso da scala dal locale soggiorno.

Il locale accessorio al piano terreno, con accesso sia interno al fabbricato principale dal locale sgombero (sub. 9), sia esterno attraversando il mappale 587 (terreno stessa proprietà ma non oggetto del presente pignoramento) è così composto:

- Al piano terreno (1° f.t.), deposito, disimpegno, locale uso lavanderia e n. 3 vani C.T., di fatto aperti.

Le unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Ciriè (TO) come segue:

Foglio 33, particella 419 subalterno 8 (già foglio 33 particella 419 subalterno 5), località Mandola n. 19, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq. 44, superficie catastale totale mq. 55, R.C. Euro 152,25;

Foglio 33, particella 419 subalterno 9 (già foglio 33 particella 419 subalterno 7), località Mandola n. 19, piani T-1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8, R.C. Euro 929,62;

Coerenze unità catastale Fg. 33 particella 419 sub. 8 (C/2): a nord-ovest altra u.i. sub. 6, a nord-est mapp. 587, a sud-est mapp. 587 e a sud-ovest sub. 9, tutti appartenenti al fg. 33.

Coerenze unità catastale Fg. 33 particella 419 sub. 9 (A/2):

-Piano terra locale di sgombero: a nord-ovest altra u.i. sub. 6, a nord-est altra u.i. sub. 8, a sud-est mapp. 587 e a sud-ovest sub. 1 (b.c.n.c. ai subb. 6-8-9), tutti appartenenti al fg. 33.

-Piano primo (appartamento): a nord-ovest altra u.i. mapp. 315, a nord-est aria sui mapp. 424 e 587, a sud-est aria su mapp. 587 e a sud-ovest aria su sub. 1.

-Piano secondo (sottotetto non abitabile): a nord-ovest altra u.i. mapp. 315, a nord-est aria su mapp. 424 e 587, a sud-est aria su mapp. 587 e a sud-ovest aria su sub. 1.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO UNICO: il compendio pignorato risulta occupato dal debitore esecutato.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Ing. Fabio Barbero in data 30 maggio 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

“Regolarità edilizia:

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciriè, sono state rinvenute le pratiche edilizie relative all'intero fabbricato e delle unità pignorate, di seguito elencate:

- *Permesso di costruire n.26/2007 del 07 marzo 2007, P.E. n.369/06 - “Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia di tipo “B” con incremento di superficie utile al massimo di 100 mq e parte in sanatoria per frazionamento unità immobiliari” rilasciata al sig. *****;*
- *Denuncia opere in c.a. 24/07 del 24/03/2077, Protocollo n.7228;*
- *Agibilità del 25 ottobre 2008.*

Urbanisticamente l'immobile pignorato ricade in area agricola: si rimanda integralmente agli articoli seguenti per approfondimenti:

- *ART. 15 AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (Ae)*
- *ART. 17 NUCLEI RURALI (n.ri 1...11)*

Resta inteso che ogni intervento sugli immobili sarà disciplinato dal piano regolatore e dai regolamenti comunali vigenti al momento della presentazione del titolo edilizio.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al PdC 26/07:

- *Presenza di porta di collegamento tra locale accessorio al sub.9 uso sgombero e deposito (C/2-sub.8) del piano terreno, non presente in progetto.*
- *Nel locale di sgombero al piano terra, sul lato sud-ovest, presenza di finestra in luogo di porta-finestra indicata in progetto.*
- *Le dimensioni interne dei locali non sono totalmente conformi rispetto alla tavola grafica di progetto prot. 5518 del 05/03/2007 in quanto, per alcune misurazioni effettuate a campione, la differenza tra quote rilevate sul posto e quote in progetto risulta fuori*

Avviso di vendita primo esperimento

tolleranza.

- *La porta di ingresso del locale indicato in progetto come “camera da letto 2” al P1 è in posizione di testa del corridoio e non laterale.*
- *Al balcone posto a nord est (nella tavola progettuale indicato erroneamente prospetto Ovest) non sono stati installati i modiglioni previsti in progetto.*
- *Sul prospetto sud-est (in progetto indicato come sud) non è stata realizzata la tamponatura del sottotetto ed è stato realizzato un balcone aggettante con modiglioni e lastre in pietra.*
- *Non è stato realizzato il vano di chiusura della scala al piano sottotetto e la porta di chiusura è stata installata al piano primo.*
- *Nel locale deposito (C/2 - sub.8) posto al piano terra è stato ricavato un locale uso lavanderia provvisto di disimpegno ed è stata realizzata una finestra sul prospetto nord-est (nella tavola di progetto erroneamente indicato come prospetto ovest); i vani indicati in progetto “CT” risultano avere dimensioni diverse da quelle in progetto e sono privi di porte. Inoltre, si precisa che sono presenti più generatori di calore, ovvero uno per la parte oggetto di pignoramento e un altro generatore che verosimilmente serve altra unità non pignorata. Tale configurazione, composta da più generatori, seppur installati in vani separati, in assenza di compartimentazione verso il locale di deposito, costituisce di fatto una “centrale termica” di potenza superiore ai 34 KW e dunque non viene rispettato quanto normato da specifica disciplina (DM 37/08 e correlate).*

Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto rilevato.

Le irregolarità sopra citate possono essere sanate mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria è stimabile in €.2.500,00, inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Si precisa che la pratica di sanatoria è soggetta al parere della commissione paesaggio poiché sono stati realizzati interventi che ne hanno modificato i prospetti.

I costi di fornitura e realizzazione delle opere non realizzate e non sanabili (installazione modiglioni prospetto nord-est) possono essere stimati cautelativamente in €.1500,00 oltre accessori di legge.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in €.600,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Per l'immobile oggetto di procedura ad uso abitativo non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale”.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati per gli adempimenti pubblicitari e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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.

Avviso di vendita primo esperimento

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, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto UNICO – Euro 193.000,00 (centonovantatremila/00)

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

Lotto UNICO – Euro 144.750,00 (centoquarantaquattromilasettecentocinquanta/00)

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

Lotto UNICO – Euro 3.000,00 (tremila/00)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

a) Disposizioni generali:

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;

il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it;

il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

b) Offerta:

- l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **13 gennaio 2025** esclusivamente in via telematica.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona da nominare a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente e precisamente:

1) per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti;

2) per le società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale;

- 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;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso

Avviso di vendita primo esperimento

dall'offerente e in caso di offerta formulate da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art.12 co.4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- b) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- d) 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;
- e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito;

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015); in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

c) Cauzione:

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura;
 - il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
- Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;
 - la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Avviso di vendita primo esperimento

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso UNICREDIT SPA, le cui coordinate sono:

IBAN: IT 49 B 02008 22310 000107180772- ESEC. IMMOB. N. 14/2024 TRIB. DI IVREA
AVV. EDEN VERONESE.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”.

d) Esame delle offerte:

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per Legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 09,00** presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n.4.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanza di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art.631 cpc o dell'art.164 bis disp. Att. c.p.c.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.);

e) Gara tra gli offerenti:

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni

partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara;

PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

f) Condizioni generali dell'assegnazione:

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
- il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare

forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4 c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al giudice dell'esecuzione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà ricevere informazioni e assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo necessario delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per la cauzione già versata; il termine per il versamento è di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, ivi comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Nel caso di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 della Legge Bancaria (D. Lgs. 01/09/1993 n. 385), si rende, altresì, noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore

fondionario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il Creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Eden Veronese o depositare in via telematica, 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. 1/9/1993 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).

Nei citati casi, qualora il Creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà inviare all'Avv. Eden Veronese a mezzo pec e depositare in via telematica nel relativo fascicolo presso il Tribunale di Ivrea, la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese, corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Tribunale di Ivrea, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli artt. 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

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 alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste

immobiliari. Finanziamenti ai privati”).

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia all’Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L. (tel. 011/4731714 – fax 011/4730562 – indirizzo e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi, previo appuntamento, per consultare gli atti relativi alla vendita e la perizia e per ricevere tutte le informazioni in merito all’immobile in vendita e concordare i tempi dell’eventuale visita.

Le richieste di visita dovranno essere presentate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si rammenta ai potenziali offerenti il nuovo disposto dell’art. 560 cpc che testualmente recita: *“[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell’articolo 593. [II]. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l’integrità. [III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell’immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. [IV]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l’immobile sia visitato da potenziali acquirenti. [V]. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell’ordinanza di cui all’articolo 569. [VI]. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell’immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l’immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l’immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell’aggiudicatario, l’ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l’osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell’articolo 68. Quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di*

provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. [VII]. Al debitore e' fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. [VIII]. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato e' abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586”.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore procedente e/o fondiario, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali terzi, viene:

1) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.tribunale.ivrea.it e www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; 3) pubblicato tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.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; 4) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa,

Avviso di vendita primo esperimento

unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Ivrea, lì 19 agosto 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Eden Veronese

