

avv. Adele Teresa PASSARELLI
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)
Tel: 011.33.29.675
Cell.: 329.70.35.141
mail: legale@studiopassarelli.com
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Adele Teresa Passarelli, delegata per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare **RGE 276/2023**, G.E. Dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza comunicata in data 08.07.2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile:

LOTTO UNICO-PIENA PROPRIETA' NEL COMUNE DI CASTELLAMONTE (TO), vicolo Bertinatti 3: Porzione di fabbricato multipiano in linea di vecchio impianto, adibito a civile abitazione da terra a tetto ed elevato a tre piani fuori terra (oltre sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata), collegati mediante scala esterna dal PT al P1 e scale interne a chiocciola e a una rampa con gradini sfalsati (marinara). La porzione di fabbricato è composta di:

- piano terreno (1° f.t.), unico locale adibito a soggiorno e angolo cottura, al suo interno scala a chiocciola, con antistante portico al cui interno è sita la scala di accesso al piano primo, un vano tecnico contenente caldaia e contatori utenze; il tutto con cortile annesso a sud, in parte di uso esclusivo e in parte soggetto a transito a favore di terzi, mentre a nord è posto un sito per lo stillicidio;
- piano primo (2° f.t.), una camera e un bagno, al suo interno scala a una rampa con gradini sfalsati; con antistante loggia;
- piano secondo (3° f.t.), una camera con antistante loggia; attraverso la quale si accede mediante piccolo passaggio al sottotetto come summenzionato;

il tutto formante un solo corpo alle coerenze di: vicolo Bertinatti, particelle 191-192-640-195-194 stesso Foglio 6.

L'immobile è censito al CF, Foglio 6, particelle 195-193 graffate, sub 2, classe 2, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita euro 164,49.

La porzione di fabbricato, formante unico corpo adiacente a altri edifici, è entrostante a terreno distinto in CT, Foglio 6, particella 193, ente urbano di 138 mq.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla



legge, facendosi espresso riferimento all'atto di provenienza del notaio Bruno Vincenzo di Castellamonte del 21.06.2007 rep. 120081/46507, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 28.06.2007 ai nn. 6302/4192.

Si precisa che la proprietà dei beni oggetto della presente vendita è pervenuta ai danti causa degli esecutati in parte in forza di successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 16.04.2009 ai nn. 2874/2062 (dichiarazione di successione registrata a Cuornè in data 06.06.2007 al n. 8/546/7) e relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 28.06.2007 ai nn. 6301/4191, in parte in forza di precedente successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data a in data 31.12.2003 ai nn. 11184/8497 (dichiarazione di successione registrata a Cuornè in data 24.11.2003 al n. 86/522). Si segnala che rispetto a quest'ultima, comunque anteriore al ventennio, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità e dunque è incompleta la continuità delle trascrizioni, che tuttavia potrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Occupazione.

Secondo la CTU in atti, l'immobile risulta libero.

Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia.

In relazione alla normativa edilizia e catastale, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU geom. Fabrizio Giorio) risulta quanto segue:

- regolarità catastale: esiste coerenza soggettiva in quanto i dati relativi agli intestatari riportati nei registri catastali corrispondono a quelli reali derivanti dalle risultanze dei registri immobiliari. Esiste coerenza oggettiva esclusivamente per quanto riguarda i sopraccitati dati identificativi, con i quali il bene è individuato al catasto fabbricati, che corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione. Non esiste coerenza oggettiva per ciò che riguarda la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto. Essa non rappresenta lo stato dei luoghi, in quanto: non è raffigurata la scala a chiocciola interna all'edificio che collega il piano terreno al primo; il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato il tramezzo rappresentato in giallo; al piano secondo non è stata rappresentata correttamente la scala di accesso dal piano inferiore; non è stato rappresentato il sottotetto accessibile con scala a pioli da piccola finestra in facciata. E' pertanto necessaria la redazione di una variazione catastale presso il Catasto Fabbricati, con un costo pari a circa euro 800,00 oltre ai diritti catastali e agli oneri fiscali;
- è stata riscontrata una scrittura privata mediante l'accesso agli atti eseguito presso gli archivi comunali. Con tale scrittura gli esecutati e terzi confinanti a ovest del bene oggetto di pignoramento, concordavano l'eliminazione della stessa e della relativa servitù di passaggio a favore di detti confinanti. La scrittura non risulta trascritta.
- l'immobile non è agibile, in quanto nessuna delle tre scale di accesso dal p.t. ai piani superiori, poste nell'edificio, rispetta le norme di cui alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 sul superamento delle barriere



architettoniche in relazione alla ristrutturazione di unità unifamiliare. A tal proposito risulta necessaria l'esecuzione di opere per il ripristino dello stato di funzionalità sia per l'accesso ai piani, sia per l'adeguamento degli impianti tecnici, risalenti presumibilmente all'epoca di ristrutturazione 2009. Detti costi sono stati considerati in sede di valutazione, applicando un adeguato prezzo unitario. Relativamente al manto di copertura sono state riscontrate delle infiltrazioni di acqua meteorica, pertanto saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria per la revisione del manto di copertura.

- in loco non esiste più la scala comune citata nell'atto di provenienza in capo agli esegutati (ove in particolare viene dato atto e si precisa che la scala esterna che collega il p.t. con il p.1° è comune con la proprietà confinante al lato ovest. La stessa è stata eliminata in occasione dei lavori di ristrutturazione posti in essere dagli esegutati;

- non esistono vincoli e/o oneri come censo, livello o uso civico, come accertato dalle verifiche eseguite mediante il portale dei servizi online della Regione Piemonte sezione dedicata agli Usi Civici e dall'esame del vigente P.R.G.;

- dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Comune di Castellamonte e dall'esame della documentazione estratta - relativa al PRG vigente (Cfr. Allegati 20÷23), si evince che la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è inserita in area residenziale identificata come Centro Storico (CS). Le prescrizioni sono definite dall'art. 26 delle N.T.A. . Il tutto così come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G. - ai quali si rimanda per tutta la disciplina di ambito tecnico - consultabili attraverso il portale telematico dello stesso Comune. Carattere dell'area Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto. Nell'ambito del Centro Storico tutti gli interventi devono tendere alla [...] Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio [...]. Tipi di intervento: REB - ristrutturazione edilizia di tipo B. Usi del suolo ALC - aree libere a cortile; ALV - aree libere a verde/giardino; EPC - edifici parzialmente compromessi da interventi non conformi ai caratteri tipologici tradizionali Destinazioni d'uso Ammesse Ex Art 6 Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio- assistenziale (h1), servizio pubblico (sf). Limitazioni di natura urbanistica o edilizia derivano dall'art. 26 delle N.T.A.. Prescrizioni Idro-Geologiche Classe IIB - classe Iib - art.15 (Cfr. Allegato 22). Iib fondovalle alluvionale. Comprende le aree ricadenti nel fondovalle alluvionale in cui il fattore penalizzante deriva dalla possibilità di allagamenti (la lama d'acqua è inferiore a 40 cm), dalla scarsa conoscenza della stratigrafia dei terreni e della posizione della falda superficiale. Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro



e risanamento conservativo, devono essere preceduti da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008.

- regolarità edilizia: dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte, relativamente all'edificio e all'unità immobiliare oggetto di pignoramento - in esso compresa - sono stati riscontrati e verificati i titoli abilitativi di cui infra. La costruzione risale a data antecedente il 1° settembre 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita agli esecutati. Titoli autorizzativi: Nulla Osta, rilasciato il 17.02.1954 a seguito di istanza depositata alla stessa data al protocollo 9 per l'esecuzione di muretto di cinta lungo il confine della proprietà e confinante il vicolo bertinatti. Non sono presenti elaborati grafici.; Nulla Osta, rilasciato il 10.09.1963 al protocollo 119, a seguito di istanza depositata alla data del 24.07.1963 per l'esecuzione di alcuni lavori di restauro al fabbricato ad uso abitazione familiare. Non sono presenti elaborati grafici. Il Nulla Osta viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto del Regolamento Edilizio; D.I.A. (pratica 208/2007) protocollo 12676 depositata il 10.07.2007, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria; D.I.A. (pratica 51/2009) protocollo 3895 depositata il 26.02.2009, per l'esecuzione di opere di variante alla D.I.A. protocollo 12676 depositata il 10.07.200. Non esiste il certificato di agibilità: durante le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellamonte non è stato rinvenuto detto certificato. In relazione alle verifiche di regolarità degli immobili, pur nella volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, il CTU constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. In particolare, per ciò che riguarda l'edificio principale, in considerazione del fatto che il suo impianto costruttivo è di antica origine (ante 1967), non risulta possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente (mancanza di elaborati grafici probatori) e accertarne in modo univoco e certo la regolarità. Tuttavia dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi successivi relativamente alle consistenze assentite, dei fabbricati e delle infrastrutture, sia planimetriche sia volumetriche, emergono le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie: esternamente al fabbricato sono presenti, collocati sulla porzione di corte esclusiva, un box in lamiera e una struttura metallica realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi; al piano terreno, internamente, è stata posizionata una scala a chiocciola in difformità dagli atti autorizzativi posti in essere: essa è stata realizzata praticando un foro di forma quadrata sull'orizzontamento tra il piano terreno e il primo, non è conforme alla L. 13/89 e al D.M. 236/89; al piano terreno, esternamente, sono stati realizzati un vano tecnico in difformità, una scala di accesso al piano primo in difformità da quella prevista (i gradini hanno pedata di cm 20) e, soprattutto, in difformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89 (le rampe scale devono avere larghezza minima di cm 80 e gradini con pedata minima di cm 25); precisazione: le scale presenti non sono conformi alle normative vigenti e pertanto l'accesso al piano primo risulta inagibile; il piano primo non raffigura l'attuale distribuzione interna dei locali; non è stato realizzato un tramezzo; in conseguenza non è stata



realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala; al piano secondo la scala è stata realizzata con dimensioni maggiori con l'esecuzione di un foro sull'orizzontamento posto tra i piani primo e secondo. In termini generali si sono riscontrate difformità nelle altezze misurate rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici - misurate 2.35-2.37-2.39 anziché 2.40 mt.

- regolarizzazioni amministrative: per quanto riguarda l'esecuzione dei fori di passaggio delle scale, realizzati negli orizzontamenti in cemento armato posti tra i vari piani, non è stata riscontrata alcuna documentazione relativa al deposito del progetto delle strutture in cemento armato. Pertanto sarà necessario proporre opportuna istanza di sanatoria di dette opere strutturali ai sensi delle normative vigenti. Tali difformità, visto il loro carattere di variazione non essenziale, potranno essere sanate ai sensi degli artt.li 36 e 46 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.e.i.; l'aggiudicatario dovrà proporre opportuna istanza di sanatoria ai sensi delle normative vigenti da presentarsi entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

- regolarizzazioni con opere da eseguire: esternamente al fabbricato devono essere rimossi il box in lamiera, la struttura metallica e gli annessi manufatti realizzati in totale assenza di titoli autorizzativi. Per il ripristino della funzionalità e agibilità dell'edificio è necessario demolire e ricostruire la scala esterna a due rampe, così come prevista nella D.I.A. protocollo 3895 depositata il 26.02.2009 e in conformità alla L. 13/89 e al D.M. 236/89. Devono essere ripristinate le altezze interne in conformità a quelle indicate sugli elaborati tecnici pari a mt 2.40. Al piano primo deve essere realizzata la compartimentazione della zona antibagno e scala;

- per quanto riguarda la predisposizione dei procedimenti amministrativi necessari i costi ammontano approssimativamente a euro 4.000,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie. Per quanto riguarda le opere da eseguire, summenzionate, i relativi costi ammontano approssimativamente a euro 10.000,00. Detti costi sono stati considerati, in sede di valutazione, applicando un deprezzamento economico;

- dalle ricerche eseguite presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici della Regione Piemonte non è stato reperito alcun A.P.E..

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

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 degli impianti alle norme 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 di prezzo.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Prezzo base della vendita: euro 33.000,00 (trentatremila/00).
- 2) Offerta minima: euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00).
- 3) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 12.00 del giorno 18.12.2024.
- 4) Udienza di apertura delle buste: il giorno 19.12.2024 alle ore 10.00.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo nella medesima giornata del 19.12.2024 successivamente all'apertura buste.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il predetto prezzo base (offerta minima) o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita, in misura inferiore ad un decimo del prezzo proposto.

Eventuali offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni non verranno prese in considerazione.

2) La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura dell'avv. Adele Teresa Passarelli in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base unitamente ad istanza di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato provvederà alla assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art 588 c.p.c..

Nella ipotesi in cui siano state presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti presenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione a favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta.



In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il sottoscritto professionista delegato provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo base d'asta ai sensi dell'art 588 c.p.c.. Le offerte in aumento in caso di gara non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille virgola zero zero). Il tempo massimo tra un'offerta e l'altra è di un minuto.

3) L'offerta di acquisto in busta chiusa dovrà essere, a pena di inammissibilità, depositata al professionista delegato alla vendita Avv. Adele Teresa Passarelli in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

4) A norma dell'art. 571 comma 1 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale.

5) La busta chiusa dovrà recare al suo esterno unicamente il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Il delegato o suo incaricato provvederà ad annotare il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere soggetto diverso dall'offerente).

Dovrà contenere al suo interno:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMMOB. 276/2023", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- offerta di acquisto, da redigersi in bollo da euro 16,00 ogni quattro pagine o frazioni di quattro pagine, con indicazione del lotto che si intende acquistare, del prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima), nonché il numero di registro generale della procedura esecutiva (RGE) ed i termini e le modalità di versamento del saldo prezzo.

L'offerta dovrà essere redatta come segue:

Persone fisiche: l'offerta deve essere sottoscritta, a norma dell'art. 571 c.p.c., personalmente dall'offerente o dal procuratore legale. Indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 c.c), residenza, recapito telefonico e/o email dell'offerente.

Minori: in caso di offerta in nome e per conto di un minore, nella busta dovrà essere inserita copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.



Società o altri enti: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. Indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, recapito telefonico e/o email.

In ogni caso, allegare inoltre all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale sia dell'offerente sia, ove ricorra il caso, del procuratore legale; in caso di società: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente.

L'offerta è inefficace se perviene oltre i termini sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Il termine di pagamento non può essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al predetto articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario ex art. 41 n. 5 D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, dovrà pagare, entro i quindici giorni successivi all'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario dovrà inoltre, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque nei termini indicati nell'offerta, versare l'eventuale saldo del prezzo (che dovesse residuare dopo il pagamento al creditore fondiario) mediante bonifico sul c.c. della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal delegato, con contestuale deposito della quietanza di pagamento a favore dell'Istituto mutuante.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque nei termini indicati nell'offerta, il saldo del prezzo (già dedotta la cauzione versata), mediante bonifico sul c.c. della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal delegato.

L'aggiudicatario dovrà infine, nei termini di cui sopra, versare l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento sempre mediante bonifico sul c.c. della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal delegato. Il relativo conteggio sarà inviato dal delegato all'aggiudicatario a mezzo email all'indirizzo che verrà comunicato in sede di aggiudicazione.



Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi, spese, imposte, iva (se dovuta) ed anticipazioni dovute al professionista delegato per le formalità di trasferimento, nonché i compensi, rimborsi, spese, imposte ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio.

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

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.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., ogni somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento, poi al residuo del prezzo.

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

Finanziamento ipotecario dell'acquisto.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, ai tassi e condizioni 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") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) con uffici in Torino, strada Settimo n. 399/15 (sito web: www.torino.astagiudiziaria.com, tel. 011.473.17.14, indirizzo e-mail: ivgtorino@astagiudiziaria.com). Il Custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

Il delegato provvederà sull'istanza di assegnazione qualora la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte, ovvero la vendita non abbia avuto luogo in quanto "unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta, ovvero 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore e di eventuali terzi, sia:



- a) pubblicato integralmente e con l'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. A tale incombenza è delegata Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale gestore delle vendite telematiche;
- b) almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- c) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com;
- d) mediante affissione di un avviso in Comune;
- e) 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 disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste in data **19.12.2024 ore 10.00** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4, al fine di esaminare le offerte pervenute e dare i provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 20 settembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli

