

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 277/2023

La sottoscritta avv. Simona Modolo, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 21 giugno 2024 del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, avvisa che procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

ai sensi degli art. 570 e seguenti c.p.c.

dei seguenti immobili, formanti lotto unico e, precisamente:

LOTTO UNICO

in Ciriè (TO), loc. Rossignoli n. 56, costituito da alloggio al piano terreno di palazzina residenziale a tre piani fuori terra, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno e camera da letto, oltre anti-bagno, rispostiglio e vano caldaia, così censiti:

Bene n° 1 – appartamento sito in Ciriè (TO), loc. Rossignoli n. 56, censito al NCEU al fg. 25 part. 138 sub. 8 cats. A/3, classe 1, rendita € 244,03.

L'immobile è in piena proprietà, in misura del 50% in capo [REDACTED]
[REDACTED] coniugi.

CONFINI

In relazione ai confini si osserva che il bene n. 1 confina con il sub. 6 vano scala, con il sub. 5 cortile, con strada privata retrostante e con la particella 134.

CONSISTENZA

In merito alla consistenza dei beni si riportano i dati rilevati dal perito incaricato geom. Fulvio Ballezio:

Bene n° 1:

abitazione di 55 mq netti, pari a 60 mq lordi, coefficiente 1,00, superficie convenzionale 60 mq, altezza 2,45 m, piano 0.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti presenta diverse imprecisioni grafiche rispetto a quanto riscontrato in loco, situazione per la quale si ritiene necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, i cui costi sono stimabili in € 400,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

*

PRECISAZIONI

Si precisa che sono state riscontrate difformità edilizie per le quali lo scrivente NON PUO' AFFERMARE CON CERTEZZA, ALLO STATO ATTUALE, CHE SIA OTTENIBILE LA SANATORIA, per le cui motivazioni si rimanda all'apposito paragrafo.

PATTI

L'atto Richiardi rep. 181249/12187 del 12/12/2007 rimanda alle condizioni di cui all'atto Perosino rep. 42551/17407 del 08/05/2003, che a sua volta rimanda all'atto Osella rep. 24128/9562 del 03/05/2002, che a sua volta rimanda all'atto Perosino rep. 31789 del 15/12/1998.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio è stato ristrutturato da meno di venti anni ma, ciò nonostante, lo stato conservativo mostra diverse criticità come, ad esempio, la presenza di segni di umidità sia esterna che interna oltre ad una evidente ed accentuata pendenza che caratterizza il pavimento della camera da letto, percepibile anche soltanto camminando all'interno della stanza. Sono inoltre presenti gradini interni all'UI non segnalati né sulle piante comunali né sulla planimetria catastale che comunque condizionano lo spostamento tra i vari ambienti. Le utenze impiantistiche, il giorno del sopralluogo, erano tutte disattivate, pertanto non è possibile accertare lo stato di funzionamento degli impianti.

PARTI COMUNI

Per quanto si è potuto accertare il fabbricato non è costituito in condominio, ciò nonostante, le parti comuni dell'edificio sono disciplinate dal Codice Civile. A questi si aggiunge il bene comune non censibile di cui al sub. 5.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto si è potuto accertare non sono presenti censo, livello e/o usi civici mentre la corte frontistante l'ingresso all'alloggio è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, come riscontrabile dagli elaborati progettuali del fabbricato. Va precisato che, dall'esame sia degli elaborati catastali che comunali, il marciapiede immediatamente esterno all'alloggio nella parte frontale non è stato distinto dal resto della corte, se ne deve quindi dedurre che la medesima superficie sia anch'essa gravata da servitù di passaggio.

Discorso analogo deve essere fatto per la piccola porzione di area esterna alla finestra della camera da letto, anch'essa non assegnata come area esclusiva dell'alloggio e quindi da ritenersi comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costituito da murature perimetrali prevalentemente in pietra e mattoni con volte in parte in mattoni e in parte a solaio piano. Si segnala che il soffitto della camera da letto sta al di sotto di un terrazzino scoperto con le annesse e connesse problematiche relative al rischio di infiltrazioni di acqua. Lungo la parete esterna della camera da letto sono presenti cassette incassate nel muro di cui non si è potuto accertare l'origine. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono autonomi. Sono presenti le valvole termostatiche e la predisposizione per l'impianto antifurto, oltre alla ventilazione meccanica nel bagno. I serramenti sono dotati di doppio vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Torino2 il 12/05/2003 Reg. gen. 21162 - Reg. part. 3712 Importo: € 70.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Percentuale interessi: 3,35 % Rogante: Perosino Fernanda Data: 08/05/2003 N° repertorio: 42552 Note: Comunicazione n. 658 del 28/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 29/02/2008

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Torino 2 il 20/12/2007 Reg. gen. 69826 - Reg. part. 17041 Importo: € 187.500,00 A favore di **** Omissis **** Contro ****

Omissis ****, **** Omissis **** Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 125.000,00 Interessi: € 62.500,00 Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: Richiardi Fiorenzo Data: 12/12/2007 N° repertorio: 181250 N°
raccolta: 12188

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Torino 2 il
09/01/2024 Reg. gen. 1005 - Reg. part. 847 A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per quanto è stato possibile accertare gli oneri di cancellazione sono così stimabili: - € 262,00 per il verbale di pignoramento. - € 719,00 per l'ipoteca volontaria. A questi si aggiungono € 200,00 oltre oneri di legge per spese professionali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade, nel vigente PRGC, all'interno della zona TSf1 "tessuti di nuclei storici frazionali" di Borgata Rossignoli, disciplinata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico di Ciriè è emerso che trattasi di una zona a tutela paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, bensì trattasi di zona a tutela paesaggistica. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Ciriè sono emersi i seguenti titoli edilizi: - Impianto originario antecedente al 01/09/1967. - Concessione Edilizia n. 122/2002 del 13/08/2002 per "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione esistente e recupero sottotetto ai sensi delle LR 21/98". - Permesso di Costruire n. 70/2004 del 07/05/2004 per "variante alla CE n. 122/2002 del 13/08/2002". - Inizio lavori in data 16/10/2002 (prot. n. 25886 del 24/10/2002) e fine lavori in data 11/05/2004 (prot. n. 11827 del 14/05/2004). - Certificazione di Agibilità n. 1523 in data 25/06/2004. In allegato alla richiesta di Agibilità sono stati rinvenuti anche i certificati di conformità degli impianti: si precisa che NON è possibile stabilire se gli impianti stessi siano stati oggetto di modifiche successivamente al rilascio delle certificazioni e, di conseguenza, se le stesse siano ancora valide. Dalla consultazione del sistema telematico regionale SIPEE emerge che non è mai stato emesso un APE relativo all'alloggio: il costo di stesura è stimabile in € 250,00 oltre oneri di legge e diritti regionali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ha effettuato il raffronto tra l'elaborato grafico allegato all'ultima situazione autorizzata e lo stato dei luoghi e sono emerse alcune difformità. A titolo esemplificativo e non esaustivo diverse misure rilevate in loco non hanno trovato un preciso riscontro sul disegno, così come emergono diverse imprecisioni grafiche come l'assenza dei gradini interni, la presenza di riseghe non presenti sul posto, la presenza di alcuni vetrocementi in loco e diversità nella rappresentazione grafica degli ambienti. Nella camera da letto è quotata un'altezza pari a mt. 2,70, sul posto vista l'inclinazione del pavimento già menzionata sono state rilevate un'altezza minima ed una massima la cui media arriva a collocarsi intorno alla suddetta quota. Si ritiene però di evidenziare la diversa e minore dimensione delle aperture, in particolare di porta e finestra del locale soggiorno e della finestra della camera da letto rispetto a quanto riportato sui disegni. I rilievi hanno infatti fatto emergere come le aperture fossero state rappresentate e quotate con dimensioni superiori a quelle poi effettivamente realizzate; andando a verificare i rapporti aeroilluminanti dei locali abitativi interessati emerge che soggiorno e camera da letto **NON ARRIVANO ALLA QUANTITA' DI AEROILLUMINAZIONE MINIMA** richiesta a livello igienico-sanitario. Il problema è minore, seppur presente, per la camera da letto mentre è molto più accentuato per il locale soggiorno.

Nel tentativo di arrivare a determinare se e come sia possibile sanare la difformità, lo scrivente ritiene sia possibile solo mettendo in atto opere edilizie **NUOVE** volte a dotare i due locali delle dovute quantità di aeroilluminazione aumentando la superficie delle aperture o diminuendo la superficie utile dei locali. Tali opere potrebbero contemplare, a titolo di esempio, la demolizione parziale delle murature portanti perimetrali per allargamento delle aperture con adeguate compensazioni strutturali oltre all'installazione di nuovi infissi ed eventuali adattamenti impiantistici e/o la realizzazione di contromurature interne volte alla diminuzione della superficie utile dei locali. Va però specificato che ogni accorgimento tra quelli ipotizzabili ha diverse criticità attuative e non sono tutti effettivamente applicabili sia per le caratteristiche costruttive dell'edificio che per le situazioni di autorizzabilità degli interventi. Dai rilievi effettuati è emerso inoltre che la camera da letto non raggiunge i 14 mq minimi come camera matrimoniale, bensì è utilizzabile come camera da letto singola. Il **TENTATIVO** di sanatoria potrebbe essere messo in atto con la

presentazione di titolo abilitativo edilizio riconducibile a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i. dal quale si evince che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". La pratica sarebbe **PARZIALMENTE IN SANATORIA** perché dovrebbe ricomprendere tutte le difformità riscontrate nell'alloggio nonché le **OPERE NUOVE** in progetto finalizzate al rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Detta pratica però, come già accennato, **NON** sarebbe sufficiente in quanto il fabbricato si trova in una zona urbanistica a tutela paesaggistica, pertanto, le opere che implicano la modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio (come, ad esempio, le modifiche delle aperture esterne) devono passare attraverso il parere della Commissione Locale per il Paesaggio di Ciriè, la quale può esprimersi soltanto dopo la presentazione di un progetto e deciderne o meno l'approvabilità. Inoltre, va segnalato che la modifica delle aperture, in base alla soluzione progettuale prescelta, deve rispettare i dettami del Codice Civile oltre ai limiti di confrontanza tra edifici. In conclusione si è cercato di esporre come per lo scrivente **NON E' POSSIBILE, ALLO STATO ATTUALE, AFFERMARE CON CERTEZZA CHE LE DIFFORMITA' RISCOSTRATE SIANO SANABILI**, in quanto le opere edilizie da mettere in atto sono subordinate all'ottenimento di autorizzazioni funzione dei progetti presentati, quindi in assenza di un vero e proprio progetto con precise soluzioni da studiare esecutivamente e proporre al Comune di Ciriè, non si può affermare che le stesse siano attuabili e quindi sia ottenibile la sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto si è potuto accertare il fabbricato non è costituito in condominio, ciò nonostante, il riparto di eventuali spese inerenti le parti comuni dell'edificio sono disciplinate dal Codice Civile. Gli atti di provenienza evidenziano come sia trasferita anche la quota di comproprietà sulla porzione di corte bene comune non censibile sub. 5. Non è stato possibile accertare se, alla data della presente, siano presenti spese ordinarie e/o straordinarie, riguardanti le parti comuni dell'edificio.

STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e

peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciriè (TO) - Località Rossignoli n. 56 Trattasi di alloggio al piano terreno di palazzina residenziale a tre piani fuori terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera da letto, oltre ad anti-bagno, bagno, ripostiglio e vano caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 138, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 33.000,00

Deprezzamenti

Deprezzamenti Tipologia	Valore	Tipo
deprezzamento		
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 23.100,00

*

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono state riscontrate delle difformità edilizie rispetto agli elaborati autorizzati per le quali lo scrivente NON PUO' AFFERMARE CON CERTEZZA, ALLO STATO ATTUALE, CHE LE STESSE SIANO SANABILI come meglio spiegato nell'apposito paragrafo.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Fulvio Ballesio datata 10.05.2024, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali

servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).



SI RENDE NOTO CHE:

l'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di

documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

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



LA VENDITA SENZA INCANTO

avverrà alle seguenti condizioni:

1) il prezzo base della vendita è fissato in € 18.480,00;

2) l'offerta minima non può essere inferiore ad € 13.860,00

3) l'apertura delle buste avrà luogo il giorno venerdì 28 marzo 2025 ore 9:45, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in via Cesare Pavese n. 4. L'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo lo stesso **28.03.2025 alle ore 10:00**, sempre presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in via Cesare Pavese n. 4;

4) Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea entro e non oltre le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza negli orari d'ufficio ovvero dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,00 (qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le 12.00 del giorno immediatamente precedente). La busta chiusa deve recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato, il nome ed il cognome di colui che deposita la busta e la sua firma sul sigillo della stessa.

5) La busta chiusa deve contenere l'offerta in bollo (pari al € 16,00) redatta nel modo seguente:

a) per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale), residenza e recapito telefonico dell'offerente nonché eventuale indirizzo di posta elettronica (per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale é necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'offerta munito di documento d'identità in corso di validità e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

b) per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico (anche cellulare) nonché indirizzo di posta elettronica certificata.

c) in caso di offerte in nome e per conto di minori dovrà essere, inoltre, allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente conferire mandato speciale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità del firmatario dell'offerta o di altro documento di riconoscimento in corso di validità nonché copia del codice fiscale e, in caso di società, copia di certificato camerale aggiornato in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea.

L'offerta deve contenere l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.).

La busta chiusa deve, inoltre, a pena di inammissibilità:

a) essere depositata presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno sopraindicato;

b) contenere l'indicazione del lotto che si intende acquistare, l'offerta di una

somma non inferiore a quanto sopra indicato al punto 2, il termine per il pagamento;

c) contenere, all'interno, assegno circolare non trasferibile intestato a “**Avv. Simona MODOLO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 277/2023**” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione e non è efficace se perviene oltre il termine suindicato o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

6) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'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 sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **1.000,00**. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua

un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

7) Per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo è fissata per lo stesso giorno, ora e luogo di cui sopra, udienza di comparizione delle parti al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge.



CONDIZIONI DI VENDITA

8) L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato dall'offerente), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Avv. Simona MODOLO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 277/2023**”, presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-578.40.41.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, mediante assegno distinto, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio verrà comunicato all'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo alla vendita.

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

9) In caso di MUTUO FONDIARIO

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs 1/09/1993 n. 385:

- l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del delegato, solo previo appuntamento telefonico al n. 011-5784041, ovvero tramite pec all'indirizzo simonamodolo@pec.ordineavvocatitorino.it, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, nonché indicare a

quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

- l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui sopra:

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

- l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione nel caso di vendita senza incanto, ovvero nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Simona MODOLO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 277/2023**" presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-578.40.41.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, versare l'importo presumibile delle spese (oneri fiscali e tributari) e dei compensi necessari per il trasferimento nella misura indicata dal delegato stesso.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

10) L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato ai tassi ed alle condizioni prestabilite 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"). In questo caso l'offerente dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

11) Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis secondo comma n. 11 c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità.

12) L'immobile è affidato in custodia a I.V.G. TORINO corrente in Torino, C.so Francia n. 81, tel. 011/4731714.

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

13) La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dopo l'avvenuto versamento del fondo spese, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- b) gli adempimenti inerenti alla pubblicità sul portale delle vendite pubbliche saranno richiesti alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. dal professionista delegato almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it. e www.tribunale.ivrea.it; almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la

presentazione delle offerte mediate pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura di Astalegale.net spa; nonché mediante pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (gruppo Ebay) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società AsteGiudiziarie Inlinea spa 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 si tratta 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 in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; mediante affissione in Comune a cura del Custode;

14) Tutte le attività 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 presso lo studio dell’avv. Simona Modolo in Torino, via Sagliano Micca n. 3, previo appuntamento telefonico al numero 011-578.40.41.

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

Ivrea, li 16 dicembre 2024

Il Professionista delegato

(avv. Simona Modolo)