

**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO DI VENDITA**

(terzo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 211/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Mattia Fiò con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, del 19/04/24 promossa da doValue S.p.A., quale mandataria di Itaca SPV s.r.l.

AVVISA

che il giorno **24 aprile 2025 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito in Cuceglio (TO), via Cavour, con accesso dal numero civico 1 e precisamente: appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da: ingresso su terrazzo coperto e aperto sul lato rivolto a ovest, cucina/soggiorno, due locali, un bagno e un sottoscala; detta scala conduce al sottotetto, che di fatto è inaccessibile ed un locale ad uso autorimessa con ingresso indipendente posto al piano terreno (primo fuori terra).

L'accesso agli immobili oggetto di vendita avviene dalla via pubblica, via Cavour, attraverso un androne carraio, posto al civico 1, che conduce a un cortile comune, da cui si accede con i veicoli al locale adibito ad autorimessa e posto allo stesso piano ed in modo pedonale, attraverso una scala esterna, all'appartamento posto al piano primo.

I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cuceglio (TO) come segue:

Foglio 11, particella 362, sub 16, cat. A/4, classe 2, vani 4, superficie catastale 67 mq, Piano primo, rendita € 140,48;

Foglio 11, particella 362, sub 6, cat. C/6, classe U, 13 mq, superficie catastale 17 mq, Piano terreno, rendita € 42,30.

L'appartamento confina con altra unità immobiliare del piano (sub.9) su due lati, vuoto su via Cavour, vuoto su porzione di cortile comune (sub.1).

L'autorimessa confina con cortile comune (sub.1), altra autorimessa (sub.7), la particella 364 dello stesso foglio 11, altra unità immobiliare (sub.15).

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni immobili posti in vendita sono siti in Cuceglio, città metropolitana di Torino, in Piemonte, piccolo centro agricolo del Canavese occidentale.

Il paese è posto a un'altitudine di 375 m s.l.m. e dista circa 18 km da Ivrea, 25 Km da Chivasso e 30 km dal capoluogo Torinese.

Le porzioni di fabbricato oggetto di vendita sono poste in un nucleo urbano di vecchia formazione, posto al centro del concentrico del paese, che si sviluppa da nord a sud.

L'edificio è addossato ad altri fabbricati ed è composto di due piani fuori terra, adibito alla civile abitazione con annesse pertinenze, accessibile dalla via pubblica, via Cavour, attraverso un androne carraio e un cortile comuni.

Il fabbricato presenta una composizione architettonica tradizionale, libero su due lati ed ha una struttura edilizia con caratteri ambientali e compositivi tipici dei fabbricati che componevano questi nuclei di vecchio impianto.

Il perito rileva uno stato di conservazione sufficiente per quanto riguarda gli interni e scarso per le facciate e l'edificio nel suo complesso.

L'edificio presenta il tetto di vecchio impianto, con struttura portante di legno e manto di copertura in elementi di laterizio (coppi), le strutture in elevazione risultano in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio), gli orizzontamenti a solaio piano e la scala esterna con struttura in cemento.

Le finiture esterne risultano in muratura in parte intonacata al rustico e in parti con mattoni a vista.

L'appartamento presenta le porte e le finestre a doppio battente di legno, le pareti ed i soffitti interni intonacati e tinteggiati, i pavimenti in piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico è rivestito di piastrelle di ceramica e dotato di accessori con elementi sempre in ceramica di colore bianco, comprensivi di rubinetteria.

Le porte interne sono di legno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e del tipo tradizionale sotto traccia così come l'impianto elettrico, di impianto di riscaldamento composto da un generatore di calore autonomo ed elementi radianti.

Il CTU evidenzia di non aver riscontrato le regolari dichiarazioni di conformità e, pertanto, non è garantita la loro conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati o all'epoca dell'ultimo adeguamento obbligatorio.

La porzione di fabbricato oggetto di vendita è libera su due lati.

L'autorimessa è inserita al piano terreno di altro corpo di fabbrica che presenta le strutture in elevazione in muratura portante di tipo a sacco (mista di pietra e laterizio), gli orizzontamenti a solaio piano, le finiture esterne in muratura intonacata ed è dotata di portone basculante di lamiera metallica.

All'interno le pareti sono al rustico, a vista, il pavimento risulta in battuto di cemento ed è priva d'impianti. Il perito evidenzia che al suo interno sono presenti tubi di scarico provenienti dalle unità immobiliari soprastanti.

Il perito evidenzia che nell'atto di provenienza dei beni immobili posti in vendita in capo al debitore esecutato (compravendita del 2007) viene precisato che: [...] la vendita è stata fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, e così e come finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e suoi autori, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato di cui quanto in oggetto è parte e di correlativa partecipazione alle spese generali ai sensi di legge; la vendita è stata fatta ed accettata sotto l'osservanza di tutti i patti, riserve e condizioni contenuti nell'atto a rogito notaio Antonio Boggio del 3/06/51, repertorio n. 5198/3758, registrato a Castellamonte il 23 giugno 1951 al n. 739, portante vendita dei locali oggetto di vendita.

L'autorimessa oggetto di vendita è gravata da servitù di scarico, non derivante da titoli, in quanto al suo interno sono presenti tubi di scarico provenienti dalle unità immobiliari soprastanti. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 7 e 8.

Ai beni oggetto di vendita competono la proporzionale quota di comproprietà derivante da tutto ciò e quanto è comune negli edifici in condominio, per destinazione, uso o per Legge (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.). Nel caso specifico, il perito rileva che trattandosi di edificio, composto di più unità immobiliari, avente struttura multipiano contigua ad altri con la

comproprietà di muri maestri, divisori e/o di tamponamento ed in particolare androne carraio e cortile comuni.

L'accesso ai beni immobili oggetto di vendita avviene dalla via pubblica, via Cavour, attraverso un androne carraio, posto al civico 1, che conduce a un cortile comune da cui si accede con i veicoli al locale adibito ad autorimessa e posto allo stesso piano e in modo pedonale, attraverso una scala esterna, all'appartamento posto al piano primo. Il perito evidenzia che trattasi di diritto di passaggio non derivante da titoli. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 1, 3 e 7.

Il debitore esecutato, in sede di sopralluogo, dichiarava che la fornitura dell'acqua è unica per tutti gli immobili e viene ripartita fra i proprietari.

Il perito rileva uno stato di conservazione sufficiente stato di conservazione per quanto riguarda l'interno dell'appartamento e scarso per quanto riguarda le facciate e l'edificio nel complesso ed evidenzia la necessità di eseguire opere per il ripristino dello stato di funzionalità. Sul punto si richiama la perizia a pagina 7.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cuceglio (TO), rileva che la costruzione presumibilmente è antecedente alla data dell'1/09/67 ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

> Autorizzazione di manutenzione straordinaria n. 43/84, protocollata in data 1/08/84 al n. 795, per manutenzione straordinaria di parte del tetto della casa;

> Autorizzazione di manutenzione straordinaria per realizzazione di intonaco n. 9/88, protocollata il 12/04/88 al n. 403, numero 11/88 rilasciata il 2/05/88, che non riguarda i beni oggetto di vendita.

Il perito rileva che non esiste il certificato di agibilità degli immobili oggetto di vendita.

Il CTU rileva che i beni immobili non risultano regolari e che sono presenti difformità non essenziali e risultano non abitabili.

Il perito evidenzia che per quanto riguarda l'edificio, il cui impianto costruttivo è di vecchio impianto (ante 1967), non è possibile raffrontare lo stato attuale dei luoghi con quanto costruito originariamente a causa della mancanza di elaborati grafici probatori e accertarne in modo univoco e certo la regolarità.

Il CTU, dal raffronto tra quanto accertato, riscontrato e rilevato in occasione del sopralluogo e quanto graficamente rappresentato nell'unico elaborato grafico rinvenuto, planimetria originaria depositata in atti catastali in data 12/03/92, ritiene sostanzialmente che vi sia corrispondenza e che risultano le seguenti difformità edilizie.

In merito all'appartamento, il perito rileva una non precisa scala di riproduzione, la mancata indicazione di aperture o imprecisa rappresentazione delle stesse in ordine al posizionamento e/o alle dimensioni e che l'altezza interna è di 2,46 mt indicata invece in planimetria in atti in 2,60 mt.

In merito all'autorimessa, il CTU evidenzia una non precisa rappresentazione grafica e che l'ingombro interno ha una superficie inferiore.

Il perito rileva che i beni posti in vendita presentano opere realizzate in difformità dall'unico elaborato grafico rinvenuto e datato 1992 e, pertanto, abusive di tipo non essenziale.

Il CTU evidenzia che le difformità suindicate, 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. in particolare sotto il profilo urbanistico; 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 e quantifica i relativi costi in circa € 2.500,00 comprensivi dei diritti, delle sanzioni e delle spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle istanze necessarie.

Il Ctu evidenzia anche la necessità di procedere con la variazione catastale presso il Catasto Fabbricati e quantifica i costi in circa € 800,00.

Il perito rileva, inoltre che non vi è corrispondenza per ciò che riguarda i requisiti igienico sanitari stante il mancato rispetto delle prescrizioni relative all'altezza minima interna dei locali adibiti a vani di abitazione, con la presenza permanente di persone. In particolare, i locali hanno subito delle modifiche che hanno comportato il peggioramento della loro altezza interna, indicata in mt 2,60 nella planimetria catastale agli atti, mentre di fatto, l'altezza misurata in loco, è di mt 2,46.

Il CTU evidenzia che il peggioramento dell'altezza interna, che di fatto con i mt 2,60 indicati non rispettava già di per se i requisiti igienico sanitari di cui al DM 1975, il quale fissa l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione in mt 2,70, comporta che l'appartamento non risulta abitabile.

Il perito ritiene, pertanto, quanto meno necessario il ripristino dell'altezza interna in mt 2,60, se possibile tecnicamente, per ricondurlo alle condizioni di abitabilità originaria e di verificare, presso gli enti sanitari preposti, se tali interventi siano ritenuti conformi e sufficienti a tale scopo.

Il CTU evidenzia che in considerazione dell'alea summenzionata in questa sede non è possibile stimarne i relativi costi, che si suddividono in sanzioni pecuniarie, diritti concessori e spese tecniche da sostenersi per l'elaborazione delle procedure amministrative necessarie nonché il costo necessario alla realizzazione delle opere di adeguamento dei locali e precisa di aver abbattuto il valore del bene in misura percentuale.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 12, 13 e 14.

Il perito rileva che i beni oggetto di vendita ricadono in area identificata come Nuclei di Antica Formazione (A2), soggetto alle prescrizioni definite dall'art. 13.1.1 delle N.T.A., come previsto e prescritto nelle stesse N.T.A. e nel vigente P.R.G., consultabile attraverso il portale telematico del Comune di Cuceglio.

Trattasi di parti di territorio nelle quali sono compresi edifici che, pur privi di valore storico-artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune, soggetti alle limitazioni di natura urbanistica o edilizia di cui agli artt. 13.1.1 e 13.1.16 delle N.T.A.

In particolare, questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di permesso di costruire, esclusivamente di interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici ed al mantenimento delle condizioni di usabilità, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "A", senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati. Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (Piano di Recupero) di iniziativa

privata o pubblica estesi ad ambiti significativi del tessuto edificato gli interventi consentiti saranno i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo "B" e demolizione con ricostruzione.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 12.

Il CTU rileva che non esiste coerenza catastale, sia soggettiva che oggettiva, relativamente alla rappresentazione in atti del sito edificato. Le particelle 362 e 363, sulle quali insistono i fabbricati all'interno dei quali si trovano le porzioni di edificio oggetto di vendita, risultano ancora presenti in banca dati del Catasto Terreni (intestate a persona fisica), in qualità di Fabbricato Rurale e Vigneto a far data dall'impianto meccanografico dello 01/12/1976. Dette particelle non sono state trattate né certificandone l'edificazione, né l'aggiornamento grafico rappresentandone i perimetri degli edifici, sia sulla mappa del catasto terreni sia in atti con il necessario cambio di qualità in Ente Urbano. Sul punto si richiama la perizia a pagine 5 e 6.

Restano a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica degli immobili in oggetto.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione.

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 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'aggiudicatario è inoltre tenuto all'eventuale pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

#### PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 14.280,00. L'offerta minima è, pertanto, di € 10.710,00 pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 14.280,00. Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00);
- > offerta minima: € 10.710,00;
- > termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 23/04/25 ore 12:00;
- > l'apertura delle buste avrà luogo il giorno 24/04/25 ore 9:30;
- > l'udienza di cui all'art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara fra gli offerenti avranno luogo il giorno 24/04/25 ore 9:30.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Chiunque intenda fare offerta deve presentare in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati (orario ricevimento lunedì – venerdì ore 9,00 – 12,00), entro le ore 12:00 del 23/04/25, nel rispetto delle indicazioni e sotto le scadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da € 16,00, diretta all'Avv. Mattia Fiò contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, del tempo e dei modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a “*ES. IMM. 211/2023 TRIBUNALE DI IVREA*”, dell'ammontare di importo non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi dall'aggiudicazione.

#### REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La busta chiusa deve recare, all'esterno, unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e del nome del professionista delegato.

La busta chiusa deve contenere l'offerta in bollo 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. Al fine dell'esclusione della comunione legale del bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte 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.

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

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, in caso di società, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente. Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art 582 c.p.c.; in difetto, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta deve contenere l'indicazione del numero dell'esecuzione (R.G.E.) e del lotto che si intende acquistare.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

- a) sia depositata oltre le ore 12:00 del giorno 23/04/25;
- b) contenga un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- c) non contenga, all'interno, assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta deve contenere la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, all'udienza sopra indicata, procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo uguale o maggiore al prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione;
- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il prezzo base e l'offerta minima il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, a meno che sia stata presentata istanza di assegnazione e nessuna delle offerte pervenute sia pari o superiore al prezzo base.

Si precisa che ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato al n. 0124/34003.

#### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato entro 10 giorni dall'aggiudicazione ovvero mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall' 1 agosto al 30 agosto).

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

#### Nel caso di credito fondiario

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo posta elettronica certificata all'avv. Mattia Fiò (avv.mattiafiò@pec.libero.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 (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) nonchè 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).

L'aggiudicatario, nel caso di credito fondiario, nel caso in cui intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dalla vendita, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo

per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, previa indicazione del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

In ogni caso.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo alla vendita presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo oltre oneri di legge o delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala infine che, nel ricorrerne dei presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

#### 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 ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto, avv. Mattia Fiò con studio professionale in Favria (TO), via Caporal Cattaneo n. 6, tel. 0124/34003, fax 0124/435312,

email mattia-85@libero.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

#### PUBBLICITA'

A cura del sottoscritto e spese a carico del creditore procedente:

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it) unitamente alla relazione peritale ed al suo estratto, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, viene inserito sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente all'ordinanza di vendita;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Subito.it](http://Subito.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

#### DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4 per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 16/01/25

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. MATTIA FIO'