

Studio Legale Principe  
Avv. Arianna M. PRINCIPE  
Ivrea (TO), Via Cesare Pavese, 6

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 28/2024, il professionista avvocato Arianna M. PRINCIPE, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 04.10.2024, notificata via pec in data 07.10.2024

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Rocca Canavese (TO) – Strada Vecchia per Levone n. 4, costituita da 3 unità immobiliari così meglio dettagliate:

**BENE 1:** Unità immobiliare (sub 2 – locale di deposito) sviluppata su un piano con ingresso al piano terreno e formato da un unico locale ed il marciapiede adiacente posto sul lato Sud. Gli accessi all'immobile sono due, uno carraio posto sul prospetto Ovest dell'edificio ed uno pedonale insistente sul marciapiede posto sul lato Sud. Nell'unità immobiliare sono inoltre presenti la scala di collegamento con il piano interrato all'interno del locale di deposito e la scala esterna che porta al piano primo posta sul marciapiede, entrambe le scale sono site nell'angolo Sud-Est dell'edificio e conducono all'unità immobiliare identificata al sub 4;

Censito al Catasto Fabbricati Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 2 in Via Levone n. 4, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, Rendita Catastale Euro 175,60;

**BENE 2:** Unità immobiliare (sub 3 – locale di deposito) sviluppata su un piano con ingresso al piano terreno e formato da un locale. L'accesso al locale avviene solo tramite passaggio carraio insistente sul prospetto Ovest dell'immobile. Il Perito fa presente che i sub 2 e 3 sono adiacenti e confinanti tramite una parete su tutta la lunghezza dei locali, su tale parete sono presenti diverse finestre e una portafinestra rendendo pertanto le due unità immobiliari collegate internamente;

Censito al Catasto Fabbricati Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 3 in Via Levone n. 4, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 86 mq, Rendita Catastale Euro 177,66;

**BENE 3:** Unità immobiliare (sub 4 – abitazione e cantine) sviluppata su due piani con ingresso tramite la scala al piano terra (sita nel sub 2 come sopra descritto) che conduce al terrazzo sul quale insistono diverse portefinestre che permettono l'accesso all'abitazione. Quest'ultima è formata da soggiorno, cucina, dispensa/ripostiglio, corridoio, 3 camere e 2 servizi igienici. Le cantine sono al piano interrato ed hanno un accesso esterno tramite rampa insistente sul prospetto Est dell'immobile ed un accesso tramite scala interna posta nell'angolo Sud-Est che collega i locali con il sub 2 al piano terra;

Censito al Catasto Fabbricati Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, sub. 4 in Via Levone n. 4, piano S1-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 600,38.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ad uso civile abitazione e locali di deposito, sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato con un ampio giardino piantumato che circonda la quasi totalità dell'immobile. Tale terreno risulta così censito:

Catasto Terreni (particella su cui sono edificati i surriferiti immobili) del Comune di Rocca Canavese, Foglio 10, particella 1085, qualità Ente Urbano, superficie are 12 ca 3 (1.203 metri quadrati).

Gli immobili sono posti 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, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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 di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### SITUAZIONE URBANISTICA- EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il Perito precisa che i piani dell'immobile presentano tutti altezza interna diversa, così come meglio dettagliato in perizia. L'immobile risulta essere generalmente in condizioni manutentive discrete. Il Perito precisa però quanto segue:

- nella cucina al piano primo e nel cornicione prospiciente sono presenti delle infiltrazioni che hanno danneggiato le finiture del soffitto che risulta sfogliato e con macchie dovute all'umidità.

- I serramenti esterni sono in legno e risultano in condizioni manutentive scarse in quanto vetusti ed alcuni non funzionanti.

- Alcune porzioni del manto di copertura necessitano di sostituzione/ripristino a cause delle forti grandinate.

- L'immobile non è allacciato al gas e alla fognatura pubblica, vi sono dei pozzetti con sistema di trattamento dei reflui con pozzo a tenuta stagna, esternamente ed a nord dell'edificio. Non è stata rinvenuta in merito alcuna autorizzazione allo scarico per i reflui civili.

Il Perito riferisce che non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti precisando che nei locali di deposito gli impianti elettrici non risultano più a norma in quanto troppo vetusti. Dalle ricerche effettuate, il Perito non ha riscontrato alcuna informazione in merito a servitù gravanti sul bene pignorato.

Risulta esservi continuità di trascrizioni nel ventennio e la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

Il Perito evidenzia che vi sono diverse difformità e nel dettaglio:

1- Locale di deposito, piano terreno (sub 2): all'interno del locale di deposito è stata realizzata una centrale termica in muratura nella quale è alloggiato il sistema di riscaldamento dell'immobile, tale vano è sito nell'angolo Nord-Ovest ed ostruisce in parte l'accesso carraio del locale di deposito. La scala che conduce al piano interrato sull'elaborato è segnata nell'angolo Sud-Est del locale ma sul posto è più vicina all'angolo Nord-Est. A causa di tale "spostamento" si dovranno effettuare le dovute verifiche e pratiche strutturali. La scala è inoltre chiusa con una botola che sembra essere realizzata artigianalmente, pertanto sarà necessario verificarne la calpestabilità o eventualmente sostituirla con una ringhiera per prevenire il rischio di caduta. Nella parete che divide il subalterno 2 dal 3 (i due locali di deposito al piano terra) erano segnate una serie di finestre, tuttavia *in loco* quella centrale risulta essere in realtà una portafinestra che collega di fatto le due unità immobiliari. Nel marciapiede posto a Sud dell'unità immobiliare, oltre alla scala che conduce al piano primo, è presente una scala metallica, perpendicolare al marciapiede, che permette di accedere al giardino sottostante passando da un cancelletto metallico incernierato alla ringhiera del marciapiede. Anche per la scala metallica dovranno esser effettuate le dovute verifiche e

pratiche strutturali.

2- Locale di deposito, piano terreno (sub 3): nel locale non sono state riscontrate particolari difformità edilizie ad eccezione di un wc posizionato in posizione centrale del muro posto a Nord del locale, tale impianto andrà o rimosso o sanato tramite la realizzazione di un effettivo locale bagno, in quanto al momento non rispetta le normative igienico-sanitarie in vigore.

È inoltre presente la difformità relativa alla portafinestra sulla parete divisoria con il subalterno 2.

3- Abitazione, piano primo (sub 4): lieve difformità nel tramezzo che divide le due camere poste ad Est, in quanto è stato realizzato più a Sud di come rappresentato nell'elaborato.

4- Cantine, piano interrato (sub 4): la scala interna che consente il collegamento con il piano terra non è stata rappresentata nell'elaborato, nonostante fosse segnata nell'elaborato del piano terreno anche se in posizione errata, pertanto tale difformità potrebbe essere imputata ad un mero errore di rappresentazione. L'accesso sul lato Est risulta diverso, più piccolo e/o spostato, e al di sopra di tale accesso, sull'esterno del fabbricato, è presente una pensilina in ferro con copertura in plexiglass in scarse condizioni manutentive e con diversi danneggiamenti dovuti dal tempo. Nel prospetto Sud dell'unità immobiliare sono presenti quattro finestre mentre negli elaborati vi sono solo 3 finestre. Nella cantina a Nord è stato realizzato un locale tramite la realizzazione di due tramezzi "molto artigianali" in condizioni precarie.

Il Perito precisa inoltre che sul lato Est, in aderenza con il fabbricato è presente una tettoia chiusa molto fatiscente e in pessime condizioni realizzata con materiali di recupero tra cui legno e lamiera, tale immobile è gravemente mancante di manutenzione e all'interno è cresciuta una fitta vegetazione, tuttavia tale locale era menzionato nel Condono dell'11/01/1986 come tettoia per il ricovero degli attrezzi agricoli; tale tettoia non è mai stata accatastata né rappresentata in nessun elaborato, sarà pertanto necessario valutarne la regolarità edilizia e la stabilità strutturale con i competenti uffici comunali tramite la definizione del condono. Il Perito fa, altresì, presente che la rispondenza dell'immobile agli elaborati autorizzativi è stata realizzata "a vista" sarà pertanto necessario, al fine di valutare la completa regolarità edilizia, effettuare dei rilievi strumentali più accurati in modo da stabilire l'effettivo dimensionamento dello stabile in oggetto e la loro rispondenza con le normative edilizie vigenti.

Il Perito precisa che nell'elaborato planimetrico è rappresentata una piccola sagoma sul lato nord-ovest del cortile che non è stata vista sul posto anche a causa della fitta vegetazione in quella zona.

Quanto alla normativa urbanistica, il fabbricato ricade in area con destinazione “Aree residenziali a capacità insediativa esaurita” Zona RE23 art. 29 della NTA come da PRGC e NTA del Comune di Rocca Canavese.

L’immobile risulta ricadere nella classe di idrogeologica IIIb4 come da PRG Comunale e NTA art. 14 c. 3. Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità.

L’unità immobiliare oggetto della presente procedura non è parte di un condominio, pertanto non è soggetta a oneri e/o vincoli condominiali.

---

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle irregolarità mediante presentazione d’istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. I costi per la regolarizzazione vengono riportati, nel dettaglio, nella perizia; complessivamente sono stati dal Perito stimati in euro 11.064,00.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL’AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati da uno dei due esecutati.

Il giudice dell’esecuzione ordinerà la liberazione dell’immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560, comma 10 c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell’immobile verranno poste a carico della procedura.

ooOoo

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: Euro 168.750,00 = (Euro centosessantottomilasettecentocinquanta/00);
- 2) Offerta minima: Euro 126.600,00 = (Euro centoventiseimilaseicento/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 3.000,00 = (Euro tremila Euro /00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 06.05.2025 ore 12,00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 07.05.2025 ore 10,00;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT06C0200830545000107244004 - ES. IMM. 28/2024 TRIBUNALE DI IVREA;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 09.05.2025 ore 13.00 (salvo autoestensione);  
10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 12.05.2025 ore 10.00.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Avv. Arianna M. PRINCIPE (telefono 0125.631694).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

**Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui

risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

**Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

## **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso lo studio del Professionista Delegato in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 6.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato

nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit Banca Spa, le cui coordinate IBAN sono: IT06C0200830545000107244004 - ES. IMM. 28/2024 TRIBUNALE DI IVREA. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento



si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all’indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l’offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell’art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 07.05.2025 alle ore 10.00 circa e terminerà il giorno 09.05.2025 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall’ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell’eventuale periodo di autoestensione, l’offerente che avrà effettuato l’offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l’offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei

creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 12.05.2025 ore 10.00.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

#### **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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. 28/2024 TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 6.

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

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

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 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

## **MUTUO FONDIARIO**

**Per i soli beni gravati da mutuo fondiario:** nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del 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 citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del

prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. 28/2024 TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 6.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, 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 prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Arianna M. PRINCIPE, con studio in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 6, telefono 0125.631694. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

**N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

#### PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio studio in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 6, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 20 Febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Arianna M. PRINCIPE