



Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)

Via Vallero, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)

Telefono 339-3587861 Fax 0124-77153

e mail emamilano@libero.it

pec avvemanuelamilano@cnfpec.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 144/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto Salustri**

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

#### **PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Emanuela Milano, Professionista Delegato nel procedimento R.G.E. n. 144/2023, con ordinanza del Giudice presso il Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri in data 24 aprile 2024,

#### **ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'esperto Geom. Roberta Pera del 25 marzo 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e precisamente:

#### **Lotto UNICO**

Bene n. 1 - n. 2 - nel Comune di FOGLIZZO (TO), via Vittorio Emanuele II n. 10:

Il bene individua un appartamento a destinazione residenziale ed un locale garage, ubicati in uno stabile elevato a due piani fuori terra oltre un piano sottotetto e da un piano seminterrato per l'unità abitativa e nel basso fabbricato ad un piano fuori terra l'unità pertinenziale garage, il tutto di non

recente edificazione sito in via Vittorio Emanuele II n. 10 ed entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 223 (Ente urbano di 512 mq.), nel centro storico del Comune di Foglizzo.

Il fabbricato abitativo a forma di “L” disposto con quattro unità abitative e accessori ed il basso fabbricato con due unità, si affacciano su cortile interno comune e su strada dove insistono i rispettivi accessi pedonale e carraio.

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al piano primo (secondo fuori terra) composto di: ingresso su corridoio da cui si affacciano i locali camera, bagno, cucina, soggiorno e balcone che si prospetta su cortile comune e parte sulla Via Vittorio Emanuele II; raggiungibile dalla scala comune il piano secondo-sottotetto (terzo fuori terra) disposto con due camere e bagno, detti locali risultano utilizzati a ripostigli.

Nel basso fabbricato avente accesso da Via Vittorio Emanuele II si sviluppa la porzione di garage ad un posto macchina.

Il cortile comune separa i due corpi di fabbricato.

Confini:

l'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze:

- distacco su cortile comune, il vano scala comune, distacco sulla Via Regina Margherita a due lati e Via Vittorio Emanuele II.

Il garage è compreso tra le seguenti coerenze:

- Via Vittorio Emanuele II, il cortile comune a due lati, la particella 811 Foglio 6 del Comune di Foglizzo.

Dette unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune Foglizzo (TO), come segue:

**Foglio 6, particella 223 subalterno 15**, via Vittorio Emanuele II n. 10, piani 1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, superficie catastale mq. 113, R.C. Euro 325,37

**Foglio 6, particella 223 subalterno 9**, via Vittorio Emanuele II n. 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 24, superficie catastale mq. 31, R.C. Euro 86,76.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**LOTTO UNICO:** il compendio immobiliare risulta occupato dall'esecutato.

## **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia redatta dall'esperto Geom. Roberta Pera del 25 marzo 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

### **“CORRISPONDENZA CATASTALE:**

*Bene n. 1 - Il bene viene raffigurato in planimetria catastale (Dichiarazione protocollo n. TO0298688 del giorno 11/07/2006), la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.*

*Bene n. 2 - Il bene viene raffigurato in planimetria catastale (Data presentazione: 12/02/1987 protocollo n. 200/4), la sua sagoma può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco.*

*Si osserva, l'indirizzo indicato Via Vittorio Emanuele II n. 2 ora corrisponde a Via Vittorio Emanuele II n. 10.*

### **SERVITU' ED ALTRI GRAVAMI/CONDOMINIO:**

*Bene n. 1 - n. 2: PARTI COMUNI a pagina 16 della perizia:*

*Lo stabile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento si compone di quattro unità abitative oltre pertinenze. Le parti comuni oltre al cortile, la scala e locale tecnico come si evince dall'elaborato planimetrico, si possono intendere quelle disciplinate dal codice civile in materia di condominio. L'unità abitativa in oggetto possiede il contatore dell'acqua potabile in comune con l'alloggio attiguo.*

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:**

*BENE N° 1 E N° 2: Non si evincono servitù trascritte.*

*Per quanto è emerso dal certificato di destinazione urbanistica, il terreno su cui insiste il bene oggetto di procedura esecutiva non risulta gravato da usi civici, ed il diritto dei beni dei debitori non deriva da alcuno dei suddetti titoli.*

### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

#### **BENE N° 1 E N° 2**

*Dall'atto di provenienza emerge che la costruzione dei fabbricati compendianti le unità immobiliari in oggetto risulta antecedente al 01/09/1967.*

*A seguito di richiesta accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo, l'Ufficio ha rinvenuto, salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, le seguenti pratiche edilizie:*

- 1) Concessione edilizia n. 28/1975 del 16.10.1975 a nome di ##OMISSIS## per restauro e sistemazione edificio uso civile abitazione;*
- 2) Concessione edilizia in sanatoria n. 247/85 del 20.07.1995 prot. n. 42/87 - 3681/91 a nome di ##OMISSIS## per realizzazione di n. 2 u.i. nel sottotetto;*
- 3) Autorizzazione n. 11/1993 del 27.03.1993 a nome di ##OMISSIS## per tinteggiatura facciate esterna.*

*Occorre evidenziare nell'atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## del 22.09.2006 viene indicata altresì la Concessione Edilizia n. 122/1978 non rinvenuta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foglizzo.*

*Il raffronto tra pratiche edilizie e stato dei luoghi avviene unicamente per i beni in oggetto: - per l'unità abitativa, le pratiche edilizie n. 28/1975 e n. 247/1985 raffigurano l'appartamento al piano primo e sottotetto che confrontato con lo stato dei luoghi rileva corrispondenza.*

*Si osserva, nella tavola grafica della domanda di condono PE 247-85 al piano secondo-sottotetto viene indicato il locale cucina, allo stato dei luoghi sono presenti alcune derivazioni per la cucina ed il suo utilizzo risulta un ripostiglio. - per il basso fabbricato ad uso garage, all'archivio del Comune di Foglizzo la pratica edilizia PE 49-1978 per la ristrutturazione dei locali a garage, risulta non rilasciata. La scrivente al riguardo riferisce che il fabbricato è di vecchia costruzione, compare nella tavola grafica della PE 28/1975 e che lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi recenti, oltre al fatto che la situazione raffigurata sulla planimetria catastale datata 30.12.1986 a cui sia possibile fare*

*riferimento è corrispondente alla realtà. La costruzione come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito Notaio ##OMISSIS##del 22.09.2006 risulterebbe antecedente al 01/09/1967.*

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

*Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte, l'appartamento pignorato non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il cui costo si quantifica in circa 350,00 € oltre oneri di legge e diritti di presentazione.*

*Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrici, termici e idraulico-sanitari.*

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI a pagina 23 della perizia:**

*Da informazioni riferite dall'esecutato non sussistono oneri condominiali e la gestione delle spese generali viene coordinata dagli stessi proprietari delle relative unità immobiliari.*

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

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

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

**1) Il prezzo base è stabilito in:**

**Lotto UNICO - Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00)**

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

**Lotto UNICO - Euro 51.750,00  
(cinquantunomilasettecentocinquanta/00)**

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

**Lotto UNICO - Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

**a) Disposizioni generali:**

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Astalegale.net S.p.a.;

il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

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

**b) Offerta:**

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

L'offerta dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 16 settembre 2024 esclusivamente in via telematica** mediante il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), previa registrazione.

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

**L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente e precisamente:

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

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

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

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

**Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.**

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

**All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.



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

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

a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

**c) Cauzione:**

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

- il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

- la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura aperto presso BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO, le cui coordinate sono:

**IBAN: IT181085303086000000279373.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

#### **d) Esame delle offerte:**

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

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

L'apertura delle buste e l'esame della validità avverrà il giorno **17 settembre 2024 alle ore 9,00** presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in

Ivrea, via Cesare Pavese n.4.

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

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

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

**e) Gara tra gli offerenti:**

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

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

**PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici)

minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

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

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

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

**f) Condizioni generali dell'assegnazione:**

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

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

## **ASSISTENZA**

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

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in una unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta ma in ogni caso entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il residuo prezzo dev'essere versato nel termine di cui sopra a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare le spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato.

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

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

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;
- b) versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il Creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Emanuela Milano o depositare in via

telematica, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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

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

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

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

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

#### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in Custodia al medesimo professionista

delegato Avv. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, Fax 0124-77153, indirizzo e-mail: emamilano@libero.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si precisa che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite pubbliche.

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

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

#### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A cura del professionista delegato ed a spese del Creditore procedente e/o fondiario, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali terzi, viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa; b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; c) pubblicato tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a)



l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv); d) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), a cura di Astalegale.net spa, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia, il tutto almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Ivrea, lì 29 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Milano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emanuela Milano'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'E' and 'M'. The name 'Emanuela' is written above 'Milano'.