



Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)

Via Vallero, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)

Telefono 339-3587861

e mail emamilano@libero.it

pec avvemanuelamilano@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 196/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Augusto Salustri

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Emanuela Milano, Professionista Delegato nel procedimento R.G.E. n. 196/2018, con ordinanza del Giudice presso il Tribunale di Ivrea, Dott. Augusto Salustri in data 23 febbraio 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. Antonio Bertot del 25 gennaio 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 1 (UNO)

Bene n. 1 - In Comune di VOLPIANO (TO), località Cascina Progresso n. 22/B:

Porzione di tettoia agricola con adiacente terreno pertinenziale, entrostante alla particella 795 del foglio 51 (già particella 316/a, ex 109 parte, ente urbano di mq. 1.360).

Confini: la strada Comunale detta Benedetta, i n.ri 316 e 317 stesso foglio.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune Volpiano (TO), come segue:

Foglio 51, particella 795 subalterno 2 (già foglio 51 particella 316 subalterni 1 e 2), cascina Progresso n. 22/B, piano T, cat. D/10, R.C. Euro 751,60

Bene n. 2 - In Comune di BRANDIZZO (TO), regione Bologna:

Terreno agricolo, ubicato in area rurale ed esterna, raggiungibile attraverso strade di campagna

Confini: la strada, i mappali n.ri 82, 201, 115, 117, 116, 83, 12, 85, 102, 183 e 81 stesso foglio.

Detto terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Brandizzo (TO), come segue:

Foglio 2, particella 184, seminativo di classe 3 di mq. 8.040, R.D. euro 60,21 R.A. euro 37,37

Bene n. 3 - In Comune di VOLPIANO (TO), regione Pali:

Terreno agricolo, ubicato in area rurale ed esterna, raggiungibile attraverso strade di campagna.

Confini: la Strada detta della Benedetta, i mappali N.ri 170, 36, 35, 29, stesso foglio ed il mappale n. 12 del foglio 50.

Detto terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Volpiano (TO), come segue:

Foglio 49, particella 171 (già particella 37/b), seminativo irriguo di classe 2 di mq. 3.085, R.D. euro 28,68 R.A. euro 27,09

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO UNO: gli immobili risultano liberi.

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. Antonio Bertot del 25 gennaio 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

“CORRISPONDENZA CATASTALE:

Bene n.1: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CATASTO TERRENI

La particella F. 51 N. 795 (già n. 316/a, "ente urbano", ex n. 109 parte), è stata originata da tipo di frazionamento Prot. N. 2021/TO 0269153 approvato dall'Agenzia del Territorio di Torino 29/12/2021, depositato al Comune di Volpiano il 23/12/2021 N.ro 20/2021, a corredo della denuncia di variazione del Catasto Fabbricati del 12/01/2022 di cui agli estremi sottoriportati.

CATASTO URBANO

L'U.I.U. de quo deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- U.I.U. F. 51 N. 316 subb. 1 e 2 (graffati), costituita il 15/02/2012, Prot. TO0068416.

La stessa è stata interessata da variazione del 27/02/2012 Prot. TO0086854, con l'introduzione dell'annotazione: porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del fg. 51 n. 317 sub. 1 graffati con 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, rendita attribuita alla porzione di ui ai soli fini fiscali.

- L'Attuale U.I.U. F. 51 N. 795 sub. 2 è stata originata da denuncia di variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti", registrate al C. F. in data 12/01/2022, Prot. N. TO0004896.

La stessa è rettamente intestata pro quota agli esecutati.

Bene n.2: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta.

Bene n.3: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il mappale in Volpiano F. 51 N. 171 (già N. 37/b), è stato originato da tipo

di frazionamento Prot. N. 2021/TO 0266870, approvato dall'Agenzia del Territorio di Torino il 23/12/2021, preventivamente depositato al Comune di Volpiano il 23/12/2021 N.ro 19/2021.

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - L'immobile risulta interessato dai seguenti vincoli:

*1) Vincolo di destinazione al mantenimento della destinazione d'uso, al servizio dell'attività agricola, costituito con atto Notaio FERRERI Carlo Alberto in data 23/09/1998 Rep. 101930/8318, trascritto a Torino 2 il 22/10/1998 ai N.ri 34156 Reg. Gen.le e 23651 Reg. Part., a favore del Comune di Volpiano, contro **** Omissis ****, sui fondi di cui ai mappali F. 51 N.49-108-109 C.T., poi dichiarati al C.F al F. 51 N.ri 316-317, di cui il 316/a su cui ricade la tettoia de quo.*

La sezione "D" della predetta nota di trascrizione riporta testualmente:

*"I COMPARENTI SIGNORI **** Omissis ****, AL FINE DEL RILASCIO DA PARTE DEL COMUNE DI VOLPIANO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DELLA TETTOIA SILOS DI CUI IN PREMESSA, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO SI OBBLIGANO A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO DEI DETTI ERIGENDI FABBRICATI, AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA, COSI' COME RISULTANO DAL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE DI VOLPIANO MEDESIMO CON LA SUCCITATA PRATICA EDILIZIA, AI SENSI DELL'ART.25 L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E PER TUTTO IL TEMPO PREVISTO DALLE NORME E REGOLAMENTI EDILIZI IN MATERIA. I MEDESIMI DICHIARANO DI ESSERE A PIENA CONOSCENZA DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA DETTA L.R. 56/77 PER IL CASO DI INOSSERVANZA O VIOLAZIONI DEGLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ATTO. IL PRESENTE VINCOLO RESTERA' FERMO E VALIDO ANCHE IN CASO DI EVENTUALI FUTURE CONCESSIONI IN VARIANTE, CHE NON COMPORINO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO."*

2) Atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso, al

*servizio dell'attività agricola, a rogito Notaio BARBAGALLO Salvatore in data 29/03/2012 Rep. 26141/14185, trascritto a Torino 2 il 23/04/2012 ai N.ri 14749 Reg. Gen.le e 10815 Reg. Part., a favore del Comune di Volpiano, contro **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti di comproprietà, sugli immobili in Volpiano, Cascina Progresso 22/B, identificati al C. F. al F. 51 N.ri 316 sub. 1 e 2 (graffati), 316 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 graffati).*

La sezione "D" della predetta nota di trascrizione riporta tra l'altro:

*... "CHE I COMPARENTI IN DATA 23 FEBBRAIO 2010 PROT. N. 4930, HANNO PRESENTATO AL COMUNE DI VOLPIANO ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE E VARIANTI INTERNE ED ESTERNE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE: - N. 185/80 IN DATA 29 MARZO 1982 E 124/80 IN DATA 25 LUGLIO 1990 (FAB.A); N.185/80 IN DATA 29 MARZO 1982 (FAB. B); - 1159/258/76 DEL 30 NOVEMBRE 1976 E N. 1425/158/77 IN DATA 20 OTTOBRE 1977 (FAB. C); N.104/89 IN DATA 11 DICEMBRE 1989 E N. 157/90 IN DATA 10 GENNAIO 1991 (FAB. D); - N. 3373 IN DATA 9 NOVEMBRE 1998 E N.. 3781/01 IN DATA 18 DICEMBRE 2001 (FABB. EEF); - CHE LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE RIUNITASI IL 13 MAGGIO 2010 HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE, SUBORDINANDO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ALLA STIPULA DI UN ATTO DI IMPEGNO AI SENSI DELL'ART. 43 DELLE N.T.A., PORTANTE L'OBBLIGO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DELLE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA; TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO, I SIGNORI **** Omissis **** SI SONO IMPEGNATI PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A MANTENERE LA DESTINAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SUDETTE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELL'ART.69 DELLA LEGGE REGIONALE N.56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, SOTTOSTANDO ALLE SANZIONI STABILITE DALL'AUTORITA' COMPETENTE IN CASO DI INOSSERVANZA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI".*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Bene n.1: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Si rimanda a quanto precisato al capitolo "CONDIZIONI" a pag. 10 del progetto divisionale correlato al verbale di assegnazione del Tribunale di Ivrea del 21/03/2022, trascritto a Torino 2 il 08/11/2023 ai N.ri 45459 Reg. Gen.le e 34411 Reg. Part., che riporta :

> Paragrafo 3 pag. 10 : "In particolare il lotto primo, potrà accedere e recedere dall'immobile di cui al punto 1, in Volpiano F. 51 N. 795 sub. 2, unicamente dall'adiacente strada comunale della Benedetta".

> Paragrafi 5 e 6 pag. 10 : "Il confine tra le porzioni di capannone in Volpiano F. 51 N. 795 sub. 2 assegnato al primo lotto il 316 sub. 3 assegnato al terzo lotto, è data dalla linea che congiunge la mezzeria dei pilastri della quarta campata, partendo da sud verso nord.

A semplice richiesta dei rispettivi assegnatari e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cavallo di tale linea dovrà essere innalzata a spese comuni, debita parete divisoria in muratura tradizionale, pannelli prefabbricati od altro materiale ritenuto idoneo dalle parti."

Fatto salvo quanto sopra precisato, l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Bene n.2: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso è gravato da servitù coattiva di acquedotto in favore della Soc. SMAT SPA (Società Metropolitana Acque) rogito Comune di Brandizzo del 14/06/2006 rep. 237/2006, trascritto a Torino 2 il 12/07/2006 al n. 36764 Rg. e n. 22837 Rp.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Bene n.3: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

L'articolo quinto dell'atto di vendita Nt. Antonio FORNI del 16/05/2006 Rep. 82892, in merito dice testualmente: "L'immobile innanzi individuato viene venduto a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere".

REGOLARITÀ EDILIZIA:

BENE N° 1: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Volpiano, in ordine all'immobile de quo sono emersi i seguenti titoli edilizi :

- Pratica Edilizia n. 31/98 rilasciata in data 09.11.1998, Concessione Edilizia n. 3373, per "Costruzione tettoia uso ricovero attrezzi macchinari e derrate agricole".

- Pratica Edilizia n. 159/01 rilasciata in data 18.12.2001 - Concessione Edilizia n. 3781, per "Variante alla C. E. 3373 del 09.11.1998 (prat. ed. n. 31/98) per "Costruzione tettoia uso ricovero derrate, macchinari ed attrezzi agricoli".

- Pratica Edilizia n. 38/2010, Permesso di Costruire in Sanatoria 40/2012 rilasciato in data 28.06.2012 per "Opere in Sanatoria e varianti interne ed esterne sull'immobile (area o edificio sito in questo comune e distinti al F. 51 n. 316 e 317 ubicato in Cascina Progresso 22/B)".

In ultimo per scorporare l'anzidetta parte di tettoia è stata presentata al Comune di Volpiano il 21/12/2021, la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Prot. 2021/27567 (pratica 2021/169) per "frazionamento di unità immobiliare e più precisamente di tettoia aperta per deposito derrate macchine e attrezzi agricoli".

Comparando gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra con

quanto rilevato in loco si riscontra, almeno sotto il profilo architettonico, la conformità edilizia dell'immobile de quo.

In ordine al medesimo si ritiene opportuno precisare come non sono state reperite né la pratica C. A., né il relativo collaudo statico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

· Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

· Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'U.I.U. non necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi delle vigenti normative in materia.

NORMATIVA URBANISTICA:

Bene n.1: L'immobile de quo ricade nel vigente P.R.G.C. del Comune di Volpiano in "EA" Aree agricole indifferenziate con classe di vincolo idrogeologico 2b.

Tale area è normata dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allega per estratto alla presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Volpiano.

Bene n.2: Nel P.R.G.C. del Comune di Brandizzo il 26/11/2018, il terreno de quo, ricade in nella zona urbanistica "EE" con destinazione d'uso "zona agricola" e con le seguenti classi di destinazione: attività per la produzione agricola estensiva, seminativi, colture legnose specializzate; attività per la produzione agricola intensiva e per attività floricole; attività per usi forestali necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali (proprie della zona urbanistica); residenziale.

La parte est del mappale F. 2 n. 184 è interessata da una strada tipo F.

Tale area è normata dagli Artt. 41 e 54 delle N.T.A., allegati per estratto alla presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Brandizzo.

Bene n.3: Nel vigente P.R.G.C. del Comune di Volpiano il 10/01/2019, il terreno de quo, ricade in "EA" Aree agricole indifferenziate con classe di vincolo idrogeologico 2b; con vincoli di Zone interessate dalla formazione di Casse di espansione rurale, "variante SEVESO" o =aree di osservazione.

Tali aree sono normate dall'Art. 43 delle N.T.A. allegato per estratto alla

presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Volpiano”.

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 UNO - Euro 78.990,44 (settantottomilanovecentonovanta/44)

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

Lotto	UNO	-	Euro	59.242,83
-------	-----	---	------	-----------

(cinquantanovemiladuecentoquarantadue/83)

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

Lotto UNO - Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/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;

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 13 gennaio 2025 esclusivamente in via telematica** mediante il portale 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**, 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 delibazione 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: IT330085303086000000277498.

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 **14 gennaio 2025 alle ore 9,30** 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 deve 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 procedente 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 (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; b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it e 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, Idealista.it e Subito.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 e www.reteaste.tv; d) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet www.astalegale.net e 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 22 ottobre 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, flowing style with some loops and flourishes.