

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

## TRIBUNALE DI IVREA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(secondo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 105/23, il professionista avv. Monica Defilippi, delegata per le operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, del 5/04/24, promossa da Banca del Piemonte S.p.A.

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **15 gennaio 2025 alle ore 10:15 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

#### LOTTO UNICO

piena proprietà di locali residenziali al piano terreno di una "casa tradizionale in linea" sita in Chivasso (TO), frazione Betlemme, via Cigliano n. 7.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è composta da due camere, soggiorno-cucina, lavanderia, disimpegno, WC e bagno, oltre a cortile di proprietà esclusiva.

L'accesso all'immobile posto in vendita avviene dal cortile esclusivo, gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dell'abitazione posta al primo piano.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso (TO) al Foglio 54, particella 346, sub 10, cat. A/3, classe 3, 4 vani, superficie catastale 105 mq, Piano T, rendita € 278,89.

I locali formanti l'unità immobiliare oggetto di vendita sono posti al piano terreno di una "casa in linea" entrostante al mappale n. 346 del Foglio 54 del Catasto Terreni, confinante a est con un'altra u.i. ubicata sul mappale n. 28, a ovest con altra u.i. ubicata sul mappale n. 397, a sud con via Cigliano e, tramite l'area di pertinenza esclusiva, con l'immobile laboratorio con fronte su via Cigliano e abitazione identificati con i subb 6 e 7 del mappale n. 346, a nord con il mappale n. 26. I locali confinano con l'appartamento al piano primo identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 54, mappale n. 346, sub 12.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare posta in vendita è posta al piano terreno (primo fuori terra) di in una "casa in linea" di tipo tradizionale situata in Chivasso (TO), frazione Betlemme, via Cigliano n. 7.

L'accesso agli immobili avviene mediante "cortile esclusivo" dell'unità immobiliare posta in vendita e gravata da servitù di passaggio pedonale a favore dell'abitazione posta al piano primo.

Il bene immobile posto in vendita è composto da due camere, soggiorno-cucina, lavanderia, disimpegno, WC e bagno oltre a cortile di proprietà esclusiva; l'area è identificata con la dicitura "passaggio esclusivo" e "cortile esclusivo" sull'atto di provenienza in capo alla debitrice esecutata. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 9.

La struttura portante del fabbricato di cui i locali posti in vendita fanno parte è realizzata con muratura di laterizi pieni, volte di mattoni a vista e solai orizzontali in laterocemento intonacati.

La copertura è a due falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle e provvisti di vespaio aerato, realizzato con intervento del 2004 con blocchetti portanti in cls appoggiati a terra e soprastante soletta in c.a.

I serramenti sono in legno con vetri doppi.

In sede di accesso, il debitore dichiarava che le finestre sul fronte nord del locale soggiorno-cucina, originariamente poste ad altezza di 2,00 m dal pavimento e con apertura a vasistas in quanto prospicienti una strada privata, sono state successivamente modificate, previo consenso scritto della proprietà confinante.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano posta nel locale WC e collegata a radiatori in alluminio.

L'abitazione non risulta allacciata alla rete fognaria pubblica, ma dotata di scarico delle acque reflue in fossa imhoff e pozzo a completa tenuta stagna, come attestato con l'ultimo progetto autorizzato (P.d.C. n. 32/2004.).

Il cortile di proprietà esclusiva è gravato da servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare posta al piano primo del medesimo edificio, attualmente individuata con il sub 12, come meglio descritto all'art. 4. dell'atto di compravendita dell'11/07/13 a favore della debitrice esecutata e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 22/07/13 ai nn. 27527/19185 in cui si legge: "Le parti riconoscono costituita per "destinazione del padre di famiglia" (essendo il venditore proprietario della residua porzione costituente il fondo dominante) la servitù di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare di proprietà del venditore censita a Catasto Fabbricati con il foglio 54, m. n. 346, sub. 11, da esercitarsi sull'area di proprietà esclusiva trasferita con il presente atto per accedere e recedere dalla via Cigliano". Detta area (fondo servente) risulta individuata con le

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

diciture "passaggio esclusivo et cortile esclusivo" nella planimetria allegata all'atto di compravendita con la lettera "A". Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta porzione di area risultano ripartite in misura uguale tra il proprietario del fondo dominante ed il proprietario del fondo servente".

Il perito precisa che dal 27/02/17 l'unità immobiliare identificata nell'atto di cui sopra con il sub 11 risulta identificata con il sub 12.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 9.

L'atto di provenienza in capo alla debitrice relativo ai beni posti in vendita indica all'art. 3 che la compravendita era fatta sotto l'osservanza del vincolo edilizio di cui all'atto del 7/07/94, repertorio n. 260387/38641 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 21/07/94 ai nn. 20010/13907, con cui la parte acquirente (debitrice esecutata) dichiarava di accettare, obbligandosi alla sua osservanza per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Tale vincolo riguarda il consenso richiesto e ottenuto dai proprietari del lotto confinante a ovest con l'immobile identificato al foglio 54, mappale 346 di sopraelevare un basso fabbricato confinante con la sua proprietà lungo la linea di confine, in deroga a quanto stabilito dalle norme di attuazione del piano regolatore comunale di Chivasso che prevedevano il rispetto di una distanza di 5 m, assicurando in tal modo il diritto per sé e suoi eredi o aventi causa di addossare in futuro, per la stessa lunghezza e la stessa altezza della sopraelevazione in progetto, una costruzione in aderenza. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 16.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di vendita sono occupati dal debitore.

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 ed i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura esecutiva.

#### SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il perito dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chivasso (TO) ha rilevato che l'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/85, la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri,

diritti demaniali o usi civici, che non risulta agibile e che non risultano depositate partiche edilizie a nome della debitrice esecutata.

Il CTU rileva che, da data anteriore al 1967, sul mappale n. 346 del foglio 54, risultavano già presenti su via Cigliano un fabbricato residenziale, con laboratorio artigianale al piano terreno ed il retrostante cortile pertinenziale con una porzione di “casa tradizionale in linea”. L’unità immobiliare oggetto di vendita si trova al piano terreno del corpo di fabbrica su cortile interno, indicato come stalla, locali di abitazione e tettoia nella tavola grafica allegata alla prima pratica rinvenuta presso l’Ufficio Archivio di Chivasso ed inerente alla sopraelevazione e ampliamento del fabbricato civile su via Cigliano (Nulla Osta n. 243 rilasciato il 17/11/65).

Il perito evidenzia di non aver reperito la pratica edilizia originaria di costruzione dell’immobile principale adibito a laboratorio di tappezziere (Nulla Osta n. 446 rilasciato il 12/06/64, citato nella C.E. n. 544/88).

Gli immobili, facenti parte fino al 2003 di un'unica proprietà, sono stati oggetto di interventi e modifiche nel corso degli anni; in particolare, il fabbricato di matrice rurale sul cortile era stato adeguato, al piano primo, per servire da magazzino al laboratorio artigianale su via Cigliano; il piano terreno, invece, risultava catastalmente occupato da due autorimesse, già trasformate in locali abitativi prima del 2004, quando l’edificio veniva trasformato integralmente, realizzando due appartamenti indipendenti ai piani terreno e primo.

Il CTU ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > Nulla Osta n. 243 del 17/11/65 per progetto di ampliamento e sopraelevazione fabbricato;
- > Autorizzazione n. 385 alla demolizione di parte del muro della recinzione per ricavare l’accesso carraio al cortile interno da via Cigliano, rilasciata il 12/10/79;
- > Concessione Edilizia n. 375 rilasciata il 14/12/82 (presentata il 29/09/82) per il miglioramento tecnico di fabbricato esistente (demolizione e rifacimento tetto, realizzazione nuovo solaio, ampliamento del balcone e realizzazione nuova scala di accesso al piano primo). L’intervento riguardava il corpo di fabbrica sul cortile interno e, in particolare, la sistemazione del piano primo e la realizzazione della scala esterna di accesso al piano; con successiva pratica n. 455/83 in variante alla C.E. 375/82, non accolta, era stata richiesta per la prima volta la chiusura dei locali dell’ex fienile al piano primo adibito ormai da tempo a magazzino a servizio del laboratorio artigianale, ritenuti non adeguati allo scopo;
- > Concessione edilizia n. 544 (domanda prot. 4190) rilasciata il 2/05/88 per chiusura del fienile al piano primo già adibito a magazzino di materiale artigianale;

> Concessione edilizia n. 81 (pratica n. 331/90) in variante alla C.E. n. 544/87, rilasciata il 24/06/91, per modifiche interne (nuovi tramezzi) e alle aperture al piano primo;

> Condonò n. 39 rilasciato in data 11/12/91 (pratica n. 39/cond.) per sanare le opere abusive realizzate nel 1966 nel cortile, consistenti in Terrazzino, tettoia + wc. Modifica di aperture del laboratorio;

> Permesso di Costruire n. 32 (domanda presentata il 4/12/03 al prot. 22213, pratica n. 627/03) finalizzato alla Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione esistente per la realizzazione di due unità immobiliari, rilasciato il 20/02/04. I lavori risultano terminati il 15/10/04 ma la fine lavori viene depositata più tardi, il 3/11/13. Il perito osserva che con atto di compravendita a favore della debitrice esecutata, all' art. 10, il venditore dichiarava di non garantire la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti domestici installati negli immobili trasferiti. Contestualmente l'acquirente ne prendeva atto e rinunciava alla garanzia esonerando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo, assumendo a proprio carico gli oneri e le spese per l'eventuale adeguamento degli stessi.

Il perito rileva che, con riferimento al permesso di costruire del 20/02/04, all'art. 9 dell'atto di compravendita a favore della debitrice esecutata, il venditore dichiarava e l'acquirente ne prendeva atto, che a fronte del rilascio del P.d.C. egli si era impegnato a dismettere gratuitamente a favore del Comune di Chivasso la porzione di area colorata in giallo nella planimetria che risultava allegata all'atto stesso sotto la lettera "C". L'acquirente si impegnava ed obbligava per sé, eredi ed aventi causa, a sottoscrivere l'atto di dismissione a favore del Comune di Chivasso a semplice richiesta del medesimo (tutte le spese relative al frazionamento catastale all'atto di dismissione e al riposizionamento del cancello sarebbero state poste a carico del venditore che le assumeva con l'atto notarile stesso).

Il CTU riscontrava, in sede di sopralluogo dell'8/09/23, l'avvenuta dismissione dell'area suddetta e il cancello metallico di accesso al cortile privato posto già in posizione arretrata rispetto a via Cigliano.

Sempre nell'atto notarile suindicato il venditore affermava che, successivamente agli interventi dichiarati, non erano state eseguite nei locali oggetto del presente atto "opere per le quali fosse necessario ottenere dal Comune di Chivasso un provvedimento autorizzativo o fosse necessario presentare istanze o comunicazioni".

In sede di sopralluogo il perito, raffrontando lo stato di fatto e quello di cui all'ultimo progetto autorizzato (permesso di costruire n. 32/04) ha riscontrato le seguenti difformità:

- > chiusura della tettoia aperta sul cortile con realizzazione di un locale lavanderia comunicante con il soggiorno-cucina;
- > realizzazione di un nuovo tramezzo di separazione tra soggiorno-cucina (zona giorno) e studio/ripostiglio (zona notte), contestualmente alla demolizione di quello esistente; creazione di un corridoio di disimpegno interno alla zona notte (per l'accesso alle camere e ai bagni);
- > realizzazione di un WC nel locale ripostiglio;
- > chiusura della porta-finestra nella camera 2 con trasformazione in semplice finestra.

Il perito rileva che le opere realizzate in difformità al progetto presentato potranno essere sanate e quantifica i costi per la pratica in sanatoria, certificato di agibilità, oblazione, doppio degli oneri in circa € 4.000,00 e per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti in circa € 2.000,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 15 e 16.

Il perito quantifica, inoltre, i costi per l'adeguamento catastale conforme allo stato di fatto in circa € 1.000,00. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 9.

Il Comune di Chivasso è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-12326 del 19/04/04 e, successivamente, sono state approvate due modifiche che non costituiscono Varianti al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett. a) – b) – h) della L.R. 56/77 e s.m.i. (D.C.C. n. 68 del 30.11.2021 e D.C.C. n. 20 del 30/03/22).

L'immobile posto in vendita ricade nella frazione di Betlemme, in particolare all'interno delle "Aree residenziali esistenti" di cui all'art. 36 delle N.T.A.; si tratta di parti del territorio comunale interessate da edificazioni consolidate prevalentemente di vecchio impianto, soprattutto di origine rurale, con alcune residenze di nuovo impianto, di tipo uni-bifamiliare ed attrezzature urbane o attività al servizio della residenza o comunque connesse alla residenza. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle schede specifiche per le singole zone (la frazione di Betlemme si colloca nell'area denominata "residenziale esistente 2"). Sul punto si richiama la perizia a pagina 13.

Il CTU rileva un buono stato di manutenzione dei beni posti in vendita.

Sul punto si richiama integralmente la perizia.

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche, nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla perizia depositata nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)

#### ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità.

#### PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 60.495,00. L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 45.371,25.

Il perito evidenzia un valore di mercato dei beni posti in vendita in € 97.400,00.

\*\*\*

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 60.495,00 (Euro sessantamilaquattrocentonovantacinque//00);
- > offerta minima: € 45.371,25 (Euro quarantacinquemilatrecentosettantuno//25);
- > cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- > le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00). Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
- > termine presentazione offerte: 14/01/25 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 15/01/25 ore 10:15, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 15/01/25 ore 10:15;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 17/01/25 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 20/01/25 ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT21X0200830545000107104305, acceso presso Unicredit S.p.A. (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- > portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

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

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

professionista delegato con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, recapito telefonico 338/8947609, email [avvmonicadefilippi@gmail.com](mailto:avvmonicadefilippi@gmail.com).

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sottospecificati.

#### CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> - sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

L'offerta deve essere formulata e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere tramite apposita funzione “PARTECIPA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14/01/25, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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. 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.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, 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, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

- a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico;
- 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;

- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- **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 dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all'offerta in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

#### 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 il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva "Es. Imm. RGE 105/2023 Tribunale di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT21X0200830545000107104305.

L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, indicando nella causale "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

#### 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> "Pagamento di bolli 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.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

#### ASSISTENZA E INFORMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)

#### MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

> verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

> verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;

> procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare:

> 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;

> ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

> il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 15/01/25 al 17/01/25 ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza

della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità 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 di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

\*\*\*

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il 20/01/25 ore 9:00, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "ES. IMM. RGE 105/2023 TRIBUNALE DI IVREA" da consegnare presso lo studio del professionista delegato, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; laddove il termine indicato per il versamento del saldo del 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 (dall'1/08 al 31/08).

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrerne dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato e spese a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono

Avv. MONICA DEFILIPPI  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

#### CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia alla sottoscritta, avv. Monica Defilippi, con studio professionale in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, telefono 338/8947609, email [avvmonicadefilippi@gmail.com](mailto:avvmonicadefilippi@gmail.com); gli interessati hanno la facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

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

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per

*Avv. MONICA DEFILIPPI*  
Via XXV Luglio n. 64  
10090 San Giusto C.se (TO)  
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### DISPONE

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

San Giusto C.se, 23/10/24

Il Professionista Delegato  
Avv. Monica Defilippi