

Studio Legale
Avv. Costanza Casali
Ivrea (TO) – 10015, Via Arduino 26
Tel/Fax 0125.425771
Torino – 100138, Via Duchessa Jolanda 17
Tel 011.4341435
pec avvcostanzacasali@puntopec.it
e-mail costanza.casali@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 74/2024, il Professionista Delegato, Avv. Costanza Casali, delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 27.09.2024,

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

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di Montalto Dora (TO), Corso Marconi 42.

L'unità immobiliare risulta così composta:

Come da CTU: *“Fabbricato per uso abitazione, con antistante corte di pertinenza, dislocato su due piani, piano terreno (primo piano fuori terra) e piano primo (secondo piano fuori terra) collegati tra loro a mezzo di scala condominiale interna all’edificio con aggiunta di scala interna all’appartamento e composto al piano terreno (primo fuori terra) da ingresso, bagno, soggiorno, cucina; ripostiglio, cantina e Garage sono accessibili dalla corte esterna in comune, al piano primo (secondo fuori terra) da ingresso/soggiorno, due camere, bagno e balcone”.*

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto già ampiamente indicato nell’elaborato peritale di stima in atti.

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

COERENZE

Come da perizia: *“Confinante con appezzamenti di terreno censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Montalto Dora nel Foglio 19 con le particelle 5, 30, 535, 475, salvo altri”.*

DATI CATASTALI

Come da perizia:

- Immobile n. 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ubicato a Montalto Dora (TO) – Corso Marconi, 42 – Piano T-1, foglio 19, particella 5, subalterno 17, cat. A3, cl. 2, cons. 7,5, sup. cat. 173 mq, rendita € 364,10, e foglio 19, particella 364, subalterno 12, tra loro graffate;
- Immobile n. 2 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE ubicato a Montalto Dora (TO) – Corso Marconi, 42 – Piano T, foglio 19, particella 6, subalterno 1, cat. C6, cl. 3, sup. cat. 11 mq, rendita € 52,83.



SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Come da perizia: *“L’immobile pignorato consiste nei primi due piani fuori terra di uno stabile composto di tre piani, con corte comune raggiungibile tramite servitù di passaggio insistente sul cortile della proprietà confinante. Oltre all’appartamento, la proprietà consta di un garage e di una cantina, quest’ultima non accessibile in quanto l’esecutata riferisce di non essere in grado di trovare la chiave. L’appartamento, sviluppato su due piani collegati tramite scala interna, si trova in buono stato di conservazione, nonostante l’esecutata abbia riferito che non sia stato abitato negli ultimi quattro anni, anche dovuto alla recente ristrutturazione operata dagli esecutati. Il medesimo si presenta pressoché non arredato, eccezion fatta per un mobile al primo piano e per i servizi igienici. Il garage, invece, è occupato da numerosi materiali di costruzione, verosimilmente utilizzati dagli esecutati nel corso dei lavori di ristrutturazione. Si evidenzia che l’intera porzione abitativa è dotata di cappotto termico interno ed esterno, quest’ultimo su tutte le facciate ad eccezione di quella principale, che dà sul cortile. Per quanto riguarda il cortile, l’esecutata riferisce che la quota di comproprietà sullo stesso è di 2/3, mentre il restante 1/3 è del proprietario dell’appartamento sito al secondo piano dello stabile. Si evidenzia che, sulla destra della facciata principale, insiste un piccolo vano con accesso tramite una porta di cui l’esecutata non possiede la chiave. Stante l’esistenza di un’apertura sovrastante la menzionata porta, è stata verificata la presenza, all’interno, di una bicicletta e di alcune tubature, verosimilmente dell’impianto idraulico. Infine, l’esecutata ha precisato che l’immobile non è soggetto a spese condominiali e tutte le utenze sono divise e autonome.” Le finiture dei locali presenti al piano terreno e al piano primo sono intonacati e presentano una pavimentazione in gres porcellanato continua in tutta l’area, i bagni arredati con nuovi sanitari e rivestiti sulle pareti in gres così come la cucina. Nuove porte e finestre in legno con doppio vetro e maniglie in alluminio. L’immobile presenta contatore e una caldaia murale a gas con camera stagna per sanitario e riscaldamento. Confinante con appezzamenti di terreno censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Montalto Dora nel foglio 19 con le particelle 5, 30, 535, 475, salvo altri; L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore”.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

IMMOBILE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO UBICATO A MONTALTO DORA (TO) – CORSO MARCONI, 42. Come da perizia:

• *Immobilabile n. 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ubicato a Montalto Dora (TO) – Corso Marconi, 42 Piano T-1 (foglio 19, particella 364, subalterno12 e foglio 19, particella 5, subalterno 17; tra loro graffate)*

L’immobile non è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L’immobile risulta agibile in virtù della depositata Istanza SCIA agibilità prot.7992 del 19.12.2016;

Titoli Abilitativi acquisiti e consultati :

- *Istanza SCIA prat. 33/2015 del 4.06.2015 prot.2901- Manutenzione straordinaria con opere strutturali;*
- *Istanza SCIA variante prat.105/2016 prot.7661 - Manutenzione straordinaria con opere strutturali*

IMMOBILE N°2 – AUTORIMESSA MONTALTO DORA (TO) – CORSO MARCONI, 42. Come da perizia:

Immobilabile n. 2 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE ubicato a Montalto Dora (TO) – Corso Marconi, 42 – Piano T (foglio 19, particella 6, subalterno 1)

L’immobile non è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/1985.

• *Costruzione dell’edificio in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967,*

Così come dichiarato all’ARTICOLO SETTIMO - Urbanistica ed Edilizia del Titolo di Proprietà



Con riferimento alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive proroghe e modificazioni la parte venditrice, ai sensi degli articoli 3 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, resa edotta del contenuto dell'articolo 76 del medesimo Decreto e, pertanto da me notaio ammonita sulle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara sotto la propria responsabilità che la costruzione dei fabbricati compendianti le porzioni immobiliari oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che a partire da tale data non sono state effettuate opere edilizie richiedenti provvedimenti amministrativi.

La parte venditrice dichiara inoltre che non esiste per le entità oggetto di questo atto alcuna delle fattispecie di abusivismo od irregolarità edilizia contemplato dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia, ovvero provvedimenti sanzionatori pregressi le cui prescrizioni siano ancora da adempiere.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi ai sensi degli artt. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da perizia: "Le Aree Normative di tipo CS a carattere storico e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale; allo scopo sono consentiti gli interventi di recupero e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, anche per singole unità immobiliari, nel rispetto comunque delle prescrizioni

quantitative del Piano e con il mantenimento delle connotazioni ambientali e tipologiche delle preesistenze secondo le prescrizioni che, caso per caso, potranno essere indicate dal Comune.

Al fine di incentivare i suddetti interventi, essi vengono esentati dalla contribuzione per oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione.

Nelle Aree Normative di tipo CS i volumi ex agricoli possono essere recuperati all'uso abitativo se compresi negli edifici principali; i volumi costituiti da edifici secondari potranno essere destinati a residenza a condizione che le caratteristiche strutturali, dimensionali e localizzative degli stessi risultino adeguate al riuso previsto e che siano in ogni caso rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze tra edifici; le tettoie ed i piccoli edifici secondari possono essere destinati esclusivamente ad usi accessori alla residenza (autorimessa, deposito, cantina, ...).

Nelle Aree Normative di tipo CS l'estensione minima di eventuali piani di recupero deve essere tale da consentire la riorganizzazione di un ambito urbano significativo, costituito almeno dagli edifici principali, secondari e loro aree di pertinenza dotate di uno o più accessi dalla viabilità pubblica.

Nelle Aree Normative di tipo CS dovranno essere tutelate le caratteristiche dell'impianto urbanistico attuale, quanto a fili di fabbricazione e ad allineamenti dei fronti degli edifici; è in ogni caso vietata l'interruzione della cortina continua edificata che si affaccia sulla viabilità pubblica; le forme aggregative tipiche dell'edificato, come ad esempio la morfologia a corte, dovranno essere salvaguardate nella loro struttura di impianto originario.

Oltre che sugli edifici vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni nelle Aree Normative DS 2 e DS4, non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nei seguenti edifici:

- casa a loggiato in Via Casana n.12;*
- casa a loggiato in Via Cappella n.1;*
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.8;*
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.14;*
- edificio rurale di servizio in Via Chiaverotti n.14;*
- casa a loggiato in Via Chiaverotti n.29 a;*
- casa a loggiato in Piazza Prat.*

Nelle Aree Normative destinate agli insediamenti residenziali è sempre ammessa, oltre alla residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari, anche la residenza collettiva di comunità a vario titolo, intendendosi che l'una o l'altra destinazione si estendono alle volumetrie pertinenziali quali autorimesse, impianti tecnici, piccoli locali di deposito.



Nelle suddette aree sono generalmente ammesse le attività commerciali, nel rispetto comunque delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo art. 22, e talvolta delle quantità di seguito prefissate dal PRG e riportate nelle Schede Riepilogative di ogni singola Area Normativa.

Le consistenze fabbricative ammissibili sono indicate, per ciascuna Area Normativa, nelle Schede Riepilogative. In alcune Aree Normative il Piano determina la consistenza fabbricativa massima ammissibile confermando lo stato di fatto (incremento volumetrico ammesso: nullo); la previsione di conferma comprende tutta l'entità volumetrica esistente fuori ed entro terra, compresi i fabbricati pertinenziali.

Nella fattispecie è consentita la ricostruzione delle consistenze demolite a pari volume, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini e tra edifici. Nelle consistenze fabbricative esistenti i loggiati aperti o simili possono essere chiusi con vetrate o con murature ed essere usati conformemente alle previsioni del Piano, sempre che siano

rispettate le prescrizioni quantitative stabilite; analogamente possono essere trasformati fabbricati esistenti che in origine non erano tipologicamente preordinati alla residenza.

In nessun caso sono consentiti ampliamenti volumetrici delle consistenze fabbricative esistenti in deroga alle prescrizioni quantitative stabilite per ciascuna Area Normativa. Le consistenze fabbricative esistenti di cui si prevede il recupero abitativo dovranno presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale; il riuso potrà essere ammesso per quelle porzioni di fabbricato facenti parte dei corpi di fabbrica principali, escludendo di norma dal recupero i singoli edifici secondari separati da quelli principali, che potranno essere unicamente destinati ad uso accessorio.

Per tali interventi dovrà comunque essere garantito il rispetto delle norme in materia di igiene e di distanza tra fabbricati. Con particolare riferimento al Centro Storico, ma non solo, valgono le seguenti indicazioni di assetto qualitativo:

- a. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti (rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature).*
- b. E' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale, nonché di sostituire le coperture in coppi con altri materiali.*
- c. Per il recupero igienico e funzionale sono da salvaguardare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti.*
- d. In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura sarà effettuata, se ammessa, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario.*
- e. Le facciate, ove non in mattoni faccia a vista, devono essere eseguite con intonaci o con altri materiali di rivestimento opachi.*
- f. Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno.*
- g. Eventuali nuovi balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, con l'utilizzo degli stessi materiali tradizionali preesistenti nell'edificio o nell'area; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato.*
- h. Le falde di copertura devono essere di tipo tradizionale, in coppi piemontesi e con sporgenze del cornicione non superiori a 120 cm.*
- i. L'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, fermo restando che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.*
- j. La riqualificazione degli spazi liberi interni con l'eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) potrà essere prescritta in sede di rilascio della concessione edilizia.*
- k. Le tinteggiature esterne devono essere consone con la tradizione dei luoghi; nei contesti di particolare*



pregio ambientale il colore della tinteggiatura potrà essere prescritto in sede di rilascio della concessione edilizia”.

PARTI COMUNI

Come da perizia: “Si evidenzia che è presente una scala comune che serve l'interno edificio plurifamiliare. Ed è presente un cortile comune, l'esecutata riferisce che la quota di comproprietà sullo stesso è di 2/3, mentre il restante 1/3 è del proprietario dell'appartamento al secondo piano dello stabile”.

VINCOLI E ONERI

Come da perizia: “L'immobile si configura come immobile plurifamiliare su tre piani fuori terra con due unità abitative distinte, una, oggetto della perizia, a piano terra e primo e l'altra al piano secondo. Di conseguenza l'immobile non è soggetto a spese condominiali e tutte le utenze sono divise e autonome”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da perizia:

“ISCRIZIONE NN. 3584/347 del 29/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 18/05/2015 Numero di repertorio 52608/24017 Notaio PRESBITERO UGO Sede CUORGNE' (TO) A favore di OMISSIS Contro OMISSIS Capitale € 130.000,00 Totale 195.000,00 Durata 30 anni

Grava su Montalto Dora Foglio 19 Particella 5 Subalterno 17 graffate Foglio 19 Particella 364 Subalterno 12, Montalto Dora Foglio 19 Particella 6 Sub. 1

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 586/62 del 26/01/2017 derivante da erogazione a saldo del 29/12/2016 Notaio PRESBITERO UGO Sede CUORGNE' (TO) Numero repertorio 54403/25458

TRASCRIZIONE NN. 2981/2507 del 16/04/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/03/2024 Numero di repertorio 1666 emesso da UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI IVREA Sede IVREA (TO) A Favore di OMISSIS Grava su Montalto Dora Foglio 19 Particella 5 Subalterno 17 graffate Foglio 19 Particella 364 Subalterno 12, Montalto Dora Foglio 19 Particella 6 Sub. 1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si e' appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- Ipoteca volontaria: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200 €) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria;

- Pignoramento: 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200€) + €.59 + €.35 di tassa ipotecaria.

Si dovranno inoltre aggiungere gli eventuali onorari, nel caso l'aggiudicatario non sia in grado di provvedere direttamente alle cancellazioni.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- Il mappale F420 sub. 17 deriva da nuova costituzione del 20/05/2024 pratica T287559/2024;

- Il mappale F420 foglio 19 del CT deriva da tipo mappale del 20/15/2024 pratica T287975 del mappale F420 foglio 19”.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come da perizia: “IMMOBILE N. 1:



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE del 2015 ante intervento di ristrutturazione REALIZZATO nell'anno successivo 2016 che andrebbe aggiornato ad hoc non essendo più veritiero a parere dello scrivente CTU*
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico allegata ad Istanza SCIA agibilità prot.7992 del 19.12.2016;*
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico allegata ad Istanza SCIA agibilità prot.7992 del 19.12.2016;*
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico allegata ad Istanza SCIA agibilità prot.7992 del 19.12.2016;*

IMMOBILE N. 2:

- certificato energetico dell'immobile APE non presente in quanto non necessario in quanto trattasi di DEPOSITO*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi da persone; sono presenti alcuni beni mobili.

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

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Si legga *infra* nelle condizioni di aggiudicazione.

*

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 89.024,25
- 2) **Offerta minima: € 66.768,19**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 1.500,00
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 13.01.2025 ore 12
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 14.01.2025 ore 10,00
- 6) IBAN conto corrente intestato alla procedura esecutiva RGE 74/2024 Trib. Ivrea per deposito cauzione: IT08T0200830545000107237723
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
- 8) Portale del gestore della vendita telematica asincrona: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 16.01.2025 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 17.01.2025 ore 10.

*

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

*

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato, Avv. Costanza Casali (tel. 0125.425771).

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

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A



pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

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

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

Società e altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

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

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui viene generata ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non



completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura RGE 74/2014 Trib. Ivrea, presso Unicredit, Filiale di Ivrea, C.so Nigra, le cui coordinate sono: it08T0200830545000107237723. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

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



La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 14.01.2025 alle ore 10,00 terminerà il giorno 16.01.2025 alle ore 13,00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 17.01.2025 ore 10,00.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 598 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE N. 74/2024 TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa



somma che sarà allo stesso comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 385/1993 dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESEC. IMM.RE N.74/2024 consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Costanza Casali, tel. 0125.425771. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il



custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode stesso e al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- a. pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c. pubblicato, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.subito.it;
- d. pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

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

Ivrea, li 04.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Costanza Casali

