

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nel Proc. Es. Imm. R.G.E. 163/2021, L'Avv. Daria MOSCATELLI, delegata dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega del 06 aprile 2022, in conformità a quanto stabilito dalle Istruzioni Generali delle Vendite Delegate del Tribunale di Ivrea di cui alla Circolare prot. 1334 del 17 settembre 2015 ed a quanto disposto in ordinanza di delega, oltrechè all'ordinanza del 05.07.2024 che ha disposto due ulteriori tentativi relativamente al Lotto 9 al prezzo ribassato

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti LOTTI:

LOTTO NOVE: nel Comune di RIVAROLO CANAVESE (TO), FRAZIONE MASTRI, via Bonaudi snc, antica cascina con torre e annesso edificio religioso, composto da vari corpi di fabbrica in parte ad uso residenziale ed in parte agricolo, e precisamente:

a) appartamento su tre livelli così composto: al piano terreno, wc cucina soggiorno, cantina, ingresso comune, collegato al piano superiore con scala interna in comune, a doppia rampa e scala privata a rampa singola; al piano primo, camera, disimpegno, camera e wc; al piano secondo, camera e sottotetto.

b) fabbricato agricolo su due livelli, composto da tettoie e stalle al piano terreno, e tettoia e deposito al piano primo;

c) appartamento su tre livelli così composto: al piano terreno, cucina, ripostiglio, camera, ingresso comune, collegato al piano superiore con scala interna in comune, a doppia rampa e scala privata a rampa singola; al piano primo, quattro camere, locale sgombero e wc; al piano secondo, locale sottotetto;

d) antico edificio di culto (cappella di S.Carlo) entrostante a terreno distinto in C.F.al Foglio 41 part. C.

Dati Catastali:

a) Fg. 41, Part. 106, Sub. 2, Categoria A/3 cl. 1 cons. vani 9,0 r.c. € 464,01 p.T-1-2;

b) Fg. 41 part. 106 sub. 4 cat. D/10 r.c. € 2022 p.T-1 (graffato 5,6,7,8);

c) Fg.41 part. 106 sub. 3 cat. A/3 cl. 1 cons. vani 10 r.c. € 516,46 p. T-1-2;

d) Fg. 41 part. C cat. E/7.

Corrispondenza Catastale: sussiste.

Stato di occupazione:

Immobili non occupati e in stato di abbandono, meglio descritti in perizia.

Provenienza

Denuncia di successione ab intestato del 06.10.2012 trascritta in data 16.7.2013 ai nn. 26615/18542 per la quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 17.7.2013 ai nn. 26917/18768 e in data 02.04.2021 ai nn. 14123/10422.

Gli immobili non risultano regolari per la legge 47/1985. La costruzione è antecedente il 01.09.1967 e sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici, meglio citati in CTU.

L'immobile non risulta agibile.

PREZZO BASE LOTTO NOVE: € 54.560,00 offerta minima € 40.920,00; aumenti minimi € 1.300,00

PROVENIENZA

Tutti gli immobili oggetto del presente avviso sono pervenuti agli esecutati per Ordinanza di accettazione tacita di eredità mortis causa in forza dell'atto di accoglimento totale RG N. 11007/2020 del 23/02/2021 Rep. n. 2157/2021 del 23/02/2021 emesso dal Tribunale ordinario di Torino portante l'ordinanza di accettazione tacita di eredità mortis causa, nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla creditrice procedente nei confronti degli esecutati, con il quale è stato accertato e dichiarato che questi ultimi hanno tacitamente accettato l'eredità morendo dismessa da loro dante causa deceduta in data 06/10/2012, senza che venisse, in seguito presentata la dichiarazione di successione presso la conservatoria dei RR.II di Torino 2, relativamente ai beni immobili oggetto dell'iscrizione del 05/08/2011 ai nn. 6976/34698, oggetto della procedura esecutiva immobiliare suddetta.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI.

LOTTO NOVE

Il compendio di immobili si configura come "cascina monumentale o di valore documentario", con annesso edificio religioso. Il bene presenta le caratteristiche tipiche delle caschine del canavese, con impostazione a corte. Al suo interno le funzioni presenti sono: residenziale e fabbricato agricolo (stalla). Il casale risulta fortemente degradato, la maggior parte dell'immobile versa in stato di abbandono e una porzione di tettoia è crollata. La struttura del casale è per lo più in muri portanti, alternati con pilastri portanti a sostegno delle tettoie. Tutti i costi di eventuale bonifica di coperture e/o tramezzi che contengano eventualmente amianto o altri materiali nocivi saranno a carico dell'aggiudicatario. Il casale si raggiunge attraverso via Bonaudi, strada sterrata. L'accesso principale avviene attraverso la corte. La residenza, situata a nord, si sviluppa su tre piani fuori terra, mentre il fabbricato agricolo su due piani fuori terra. Vi sono vincoli urbanistici, meglio descritti in Perizia, che qui deve intendersi richiamata integralmente e facente parte del presente avviso.

CIRCA LO STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili di cui al Lotto 9 sono nella disponibilità degli esecutati. Riguardo a questi ultimi, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. come da ultimo modificato, si rammenta ai potenziali offerenti che, ove intendano chiedere che la liberazione venga effettuata dal custode giudiziario ed a spese della procedura, il tutto non prima che siano decorsi sessanta giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento all'aggiudicatario e non oltre centoventi giorni, detta richiesta dovrà essere effettuata, ove possibile, sin dalla presentazione dell'offerta, e comunque, ed in ogni caso, entro il termine ultimo del versamento del saldo prezzo. In difetto di tale richiesta l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione, a propria cura e spese, nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c. Ove l'aggiudicatario intendesse invece esonerare il Custode dagli incombeni di liberazione dell'immobile dovrà dichiararlo espressamente entro il termine ultimo sopra detto.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive (come sopra descritte ed evidenziate). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di bonifica amianto o altri materiali nocivi, adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ove esista Condominio, 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 del CTU Geom. COMERRO, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

IMMOBILE EVENTUALMENTE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO NOVE prezzo base (con arrotondamento) € **54.560,00** offerta minima pari a € **40.920,00** aumenti minimi in caso di gara € 1.300,00;

2) termine di presentazione delle offerte: 20 gennaio 2025 ore 12:30;

3) data, ora e luogo apertura Aula Virtuale e disamina eventuali offerte pervenute (ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, fissazione nuova vendita): **21 gennaio 2025 h. 11,00;**

4) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: c/o studio CASONATO via Circonvallazione n. 54 il **21 gennaio 2025** al termine apertura buste.

6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IT93P0569601000000003553X72;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net; portale: www.spazioaste.it;

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 23 gennaio 2025 ore 13:00 (salvo autoestensione).

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione

dell'immobile.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. 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 al seguente indirizzo: presso lo studio CASONATO sito in Ivrea (TO), via Circonvallazione n. 54.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta: Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), 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 deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario aperto c/o BANCA POPOLARE DI SONDRIO S P A i n t e s t a t o a : **R . G . N . 1 6 3 / 2 0 2 1 - IBAN : IT93P056960100000003553X72.**

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 nullità dell'offerta.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, 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 tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita **Astalegale.net** tramite il proprio portale www.spazioaste.it.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea (orari e ubicazione indicati nel sito del Tribunale) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' 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 inizio **il giorno 21 gennaio 2025 al termine della disamina delle offerte (che inizierà alle ore 11,00 o successivi minuti) e terminerà il giorno 23 gennaio 2025 alle ore 13,00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) fino a un massimo di 12 prolungamenti (e dunque per un totale di tre ore).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione, ovvero a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a Avv. Daria MOSCATELLI Proc. Es. 163/2021 consegnato a mani al Professionista delegato.

Nel caso l'immobile sia gravato da mutuo fondiario, per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, nei dodici 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 sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese 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). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine indicato (decorrente dal momento della declaratoria di aggiudicazione), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. 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. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese (onorari ed esposti) di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato (**tel. 349.35.79.844**), presso il Custode, e presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Ivrea, via Pavese n. 4 (orari e indicazioni su www.tribunale.ivrea.giustizia.it).

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

Il custode è la stessa **Avv. Daria MOSCATELLI** tel. 011.47.32.105 **cell. 349.35.79.844** mail **dariamoscатели@gmail.com**. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite non saranno più possibili nei tre giorni antecedenti l'asta.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 2] pubblicato almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it nonché su www.astalegale.net e www.portaleaste.com entro i 45 giorni antecedenti tramite sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti casa.it, idealista.it e reteaste.tv e altri ad essi collegati.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 29 ottobre 2024

Il Professionista Delegato