

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

nell'esecuzione immobiliare n. 184/2023 R.G.E.

G.E. Dr.ssa Stefania FROJO

Il sottoscritto Avv. Simone Pietro Buffo, Professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe giusta ordinanza di vendita 04.10.2024 comunicata in data 07.10.2024;

AVVISA CHE SI PROCEDERA' A VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 18 FEBBRAIO 2025 alle ore 10.00

presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea

in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese 4

tramite la piattaforma del gestore Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.

portale www.astetelematiche.it

referente della procedura il professionista delegato

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETA' DELLA PARTE ESECUTATA: Nel Comune di BORGARO TORINESE – Via SS. Cosma e Damiano n. 12

Bene n. 1: Porzione di villetta bifamiliare posta in area di pertinenza elevata a tre piani fuori terra, composta al piano primo accessibile da scala esterna da terrazzo, due balconi, soggiorno con cucina, camera con cabina armadio, bagno e scala interna di collegamento al piano secondo sottotetto, composto da due bagni, quattro camere, due ampi terrazzi.

Identificato a Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 13, Subalterno 3, Categoria A/7.

Bene n. 2: Locale a deposito al piano terreno utilizzato come tavernetta ed annesso servizio igienico.

Identificato a Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 13, Subalterno 1, Categoria C/2.

Bene n. 3: Ampia autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso da rampa gravata da diritto di passaggio a favore di terzi.

Identificato a Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 13, Subalterno 5, Categoria C/6.

* * *

Detti 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 più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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 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.

ATTO DI PROVENIENZA – PRECISAZIONI SUI BENI VENDUTI

I beni oggetto di espropriazione sono pervenuti alla parte debitrice eseguita nell'anno 1995 per compravendita di porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio compendio appartenente ad un unico proprietario. L'odierna parte eseguita ha acquistato i beni identificati ai subalterni 1, 3, 5 alla particella 13 del Foglio 5 del Catasto Fabbricati con le aree scoperte pertinentziali in proprietà esclusiva indicate nell'atto di acquisto e nella planimetria allegata sub lettera "A" all'atto medesimo, che comprendono la corte in parte tenuta a giardino ed in parte pavimentata che circonda l'edificio su tre lati (Via SS. Cosma e Damiano, Via S. Giovanni e la parte retrostante dell'abitazione), la rampa d'accesso alle autorimesse ed il soprasuolo delle stesse.

Nel trasferimento del Lotto Unico devono pertanto ritenersi ricomprese come pertinenze, connesse al fabbricato ed indivisibili dallo stesso, le aree esterne di proprietà esclusiva pervenute all'odierna parte debitrice eseguita per effetto dell'atto di vendita di porzioni immobiliari a rogito Dott. Proc. Doroty Dacomo coadiutore temporaneo della Dr.ssa Benedetta Lattanzi, Notaio in Torino, rep. n. 87.927 racc. 4.514 del 28.07.1995, trascritto in corso di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 04.08.1995 (reg. gen. n. 24359 – reg. part. n. 17328). Nell'atto in parola dette aree pertinentziali vengono individuate quali "area in proprietà esclusiva" nella descrizione dei beni a piano terreno e "aree scoperte di pertinenza alle coerenze di: Via Santi Cosma e Damiano, mappale 32 del foglio 5, proprietà mappale 378 e mappale 12 del foglio 5, restante proprietà della parte venditrice" nella descrizione dei beni al piano interrato, nonché rappresentate graficamente con tratteggio nella planimetria allegata sub lettera "A".

Il tutto come effettivamente pervenne in forza del citato atto di provenienza e sotto stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù ivi contenuti, qui da intendersi integralmente ritrascritti e riportati, fatti altresì salvi i migliori e più veri confini tra i fondi dato che ogni errore, omissione o imprecisione del trasferimento operato in sede d'espropriazione forzata non potrà mai invalidarne l'atto.

Non sono stati ricompresi nella compravendita del 1995, e non sono oggetto della presente espropriazione, i beni identificati ai subalterni 2), 6) della medesima particella, alloggio e autorimessa. L'alloggio, subalterno 2, ha accesso pedonale e carraio separato ed indipendente sulla Via SS. Cosma e Damiano. L'autorimessa, subalterno 6, ha invece accesso dalla Via San Giovanni tramite la rampa di proprietà esclusiva della parte debitrice eseguita,

pertanto gravata da servitù (v. anche *infra*, parti comuni - servitù).

COERENZE.

Bene n. 1. L'intero lotto di terreno su cui è realizzata la villetta, individuato al Foglio 5 particella 13 (ente urbano) confina con le particelle (medesimo Foglio) 778 – 378 – 302 – strada (cfr. perizia di stima - All. 1_Estratto di mappa).

La porzione di villetta è libera su quattro lati, con affacci dai balconi del piano primo sulla corte esclusiva che circonda l'edificio su tre lati (Via SS. Cosma e Damiano, Via S. Giovanni e la parte retrostante dell'abitazione in adiacenza alla rampa che conduce alle autorimesse).

Bene n. 2. Il deposito confina con la corte su tre lati (Via SS. Cosma e Damiano, Via S. Giovanni, retro abitazione - rampa) e con unità immobiliare di altra proprietà sul restante lato.

Bene n. 3. L'autorimessa al piano interrato e la rampa confinano con le particelle (medesimo Foglio) 778 – 378, con corte e con unità immobiliare (garage) di altra proprietà.

CONSISTENZA.

Bene n. 1. L'abitazione misura 257 mq circa (sup. lorda) ed il balcone 123 mq (cfr. perizia, pag. 10).

Bene n. 2. Il deposito misura 45 mq circa.

Bene n. 3. L'autorimessa al piano interrato misura 167 mq.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGARO TORINESE (TO) - VIA SS COSMA E DAMIANO 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	13	3		A7	2	11 vani	258 mq	1306,64 €	1-2	

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGARO TORINESE (TO) - VIA SS COSMA E DAMIANO 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	13	1		C2	U	32 mq	45 mq	107,42 €	T	

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGARO TORINESE (TO) - VIA SS COSMA E DAMIANO 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	13	5		C6	1	154 mq	167 mq	795,34 €	S1	

* * *

PARTI COMUNI - SPESE

I beni in proprietà esclusiva della parte debitrice esecutata vengono messi in vendita con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'immobile come per legge, usi, titoli o regolamenti.

L'atto di provenienza riporta la seguente previsione: *“delle parti comuni dello stabile è compresa una quota di millesimi proporzionale alle porzioni qui compravendute”*.

Non risultano formati il regolamento di condominio e le tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

Il fabbricato non è costituito in condominio.

L'acquirente dovrà pertanto accordarsi con la restante proprietà per l'eventuale approvazione di regolamento e la ripartizione delle spese inerenti le parti comuni e le parti gravate da servitù.

Non risultano dovuti oneri condominiali o spese pregresse.

SERVITU'

L'atto di provenienza riporta la seguente previsione: *“... tra le porzioni immobiliari che restano in proprietà della parte venditrice e quelle oggetto della vendita si intendono costituite ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile tutte le servitù che derivano dallo stato di fatto e quelle che saranno poste in essere per effetto della ristrutturazione totale dell'immobile”*.

La rampa d'accesso al piano interrato è ricompresa nel bene n. 3 del compendio messo in vendita (catastalmente subalterno n. 5) ed è gravata da servitù di passaggio a favore del subalterno n. 6 di proprietà di terzi (v. anche perizia di stima, pag. 13, *“PATTP”*).

L'atto di provenienza richiama *“servitù coattiva di fognatura... gravante sull'area destinata a strada privata”*. Come precisato dallo Stimatore, tale previsione è superata poiché l'area in questione (F. 5 part. 778) è stata dismessa al Comune di Borgaro T.se e pertanto oggi è ricompresa nella strada pubblica - Via S. Giovanni (cfr. perizia di stima, pag. 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – DESCRIZIONE DEI BENI

Bene n. 1. La villetta ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. La copertura presenta orditura in legno e manto in laterizio. I pavimenti interni sono in marmo, legno e piastrelle. I serramenti in legno a doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo. La scala di collegamento tra i piani è in marmo. Gli impianti sono funzionanti ed i bagni sono dotati di tutti i sanitari. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'area circostante pertinenziale è in parte a verde e in parte pavimentata. I balconi del piano primo affacciano sulla corte esclusiva, interamente recintata, che circonda l'edificio su tre lati, Via SS. Cosma e Damiano, Via S. Giovanni e la parte retrostante dell'abitazione, quest'ultima in adiacenza alla rampa che conduce alle autorimesse interrate, oltre la quale si trova il soprasuolo calpestabile delle autorimesse medesime. La scala esterna di accesso su via SS. Cosma e Damiano è in cemento con rivestimento in pietra. L'accesso pedonale avviene da un cancelletto in ferro che collega la strada comunale con la porzione di corte esclusiva.

Bene n. 2. I locali del deposito sono pavimentati e le pareti rivestite con piastrelle. I serramenti in legno e il

portoncino d'ingresso blindato. Il riscaldamento è con pompa di calore e stufa. Gli impianti idrico sanitario ed elettrico sono funzionanti.

Bene n. 3. La struttura portante dell'autorimessa è in cemento armato. La copertura è piana in cemento. Il pavimento è in battuto di cemento ed i serramenti in legno. L'accesso carraio è da Via San Giovanni tramite la rampa di collegamento al piano seminterrato chiuso da portone.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G.C. l'immobile è classificato in zona "01 br" agli articoli III.I.3 e IV.I.2 delle N.T.A., ossia come "area residenziale a capacità insediativa esaurita".

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Quanto alla corrispondenza catastale, raffrontate le schede catastali con quanto visionato in loco, l'Esperto segnala (v. perizia, pag. 12 s.):

Bene n. 1. Non sussiste conformità catastale.

L'Esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

- al piano primo "la scala ha una forma diversa alla partenza...", "differenze sulla posizione dei tramezzi...", "presenza di una bussola esterna all'ingresso";
- al piano secondo l'indicazione di destinazioni diverse ("cucina al posto di un bagno") e "sul terrazzo manca il disegno di un muro e dei serramenti di chiusura".

A parere dell'Esperto si dovranno predisporre nuove planimetrie catastali. Rileva inoltre che l'ultimo elaborato planimetrico depositato nel 2007 dovrà essere rifatto "in quanto difforme rispetto alle proprietà definite con atto di acquisto del 1995".

Bene n. 2. Non sussiste conformità catastale.

L'Esperto ha riscontrato che il locale viene utilizzato a tavernetta anziché a deposito e sulla planimetria risulta indicato un ripostiglio in luogo di un servizio igienico.

A parere dell'Esperto è necessario variare urbanisticamente la destinazione d'uso e riaccatastare il subalterno.

Bene n. 3. Sussiste conformità catastale.

Quanto alla regolarità edilizia l'Esperto rileva quanto segue.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

I titoli edilizi sono i medesimi per tutti i tre beni:

- Licenza edilizia n. 13/65 del 21.04.1965 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione economica;
- Concessione edilizia n. 193/91 del 16.07.1991 per sopraelevazione casa di civile abitazione;
- Opere interne n. 24/94 del 24.06.1994 per regolarizzazione opere interne;
- Concessione edilizia n. 284/94 del 22.11.1994 per ristrutturazione recinzione e box interrati;
- SCIA in sanatoria n. 26/2012 del 06.03.2012 per sanatoria opere interne in difformità alla C.E. 193/91 (l'Esperto segnala tuttavia che l'Ufficio tecnico aveva richiesto integrazioni che non sono mai pervenute per cui il titolo è inefficace).

Bene n. 1. Si sono riscontrate difformità (v. perizia, pag. 22):

- scala esterna di accesso al piano primo ha una parte chiusa con serramenti e non prosegue fino al piano secondo;
- diversa distribuzione dei tramezzi e della scala;
- al piano secondo sono stati inseriti dei serramenti sul terrazzo lato nord ovest;
- le dimensioni generali sono da regolarizzare e alcune aperture sono state cambiate.
- al piano terra, addossata alla parete perimetrale lato nord è presente una “*tettoia di dimensioni 7,30 x 3,50 metri... priva di autorizzazione*”.

Bene n. 2. Si sono riscontrate difformità:

- al piano terra il locale autorimessa è stato accastato come deposito mentre risulta utilizzato come tavernetta con annesso servizio igienico.

L'acquirente dovrà scegliere se riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato ovvero richiedere il mutamento di destinazione d'uso.

Le modalità della sanatoria per i beni 1 e 2 con i relativi costi sono indicati nella perizia di stima.

Bene n. 3. Non si sono riscontrate difformità.

L'Esperto segnala tuttavia che, mancando le tavole tecniche di dettaglio non è stato possibile riferire circa le eventuali difformità di carattere urbanistico.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, nei termini di legge, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione delle necessarie istanze ai sensi degli artt. 36, 36 bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i..

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

I beni non sono dotati di certificato energetico.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente, lo stato conservativo e manutentivo dei beni è buono quanto alle parti abitate e normale quanto all'autorimessa.

Lo Stimatore evidenzia solamente (cfr. perizia, pag. 14):

Bene 1. Al piano primo, una macchia di umidità in una camera (perdita da doccia);

Bene 3. Fessure da controllare in copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura (v. anche *infra*, condizioni generali delle vendite).

CREDITORE FONDIARIO

L'esecuzione risulta promossa da creditore fondiario (v. *infra*, condizioni generali delle vendite).

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Simone Pietro Buffo, con studio in Ivrea, C.so M. d'Azeglio n. 29 (tel 012548166 – mail simonepietrobuffo@gmail.com) che 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 dovrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

RIMANDI

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, Architetto Laura BENEDETTO, in data 26.02.2024. L'elaborato è reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunaleivrea.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sugli altri siti internet indicati al paragrafo “*pubblicità della vendita*”, dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

* * *

- **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA** -

GESTORE DELLE VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

www.astetelematiche.it

REFERENTE INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Professionista Delegato

LOTTO UNICO:

Prezzo base	€ 492.000,00 (Euro quattrocentonovantaduemila/00)
Offerta minima	€ 369.000,00 (Euro trecentosessantannovemila/00)
Aumenti in caso di gara	€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)
Cauzione	10% del prezzo offerto
IBAN del conto corrente bancario della procedura	IT 77 F 02008 30545 000107244106 c/c intestato a “ES. IMM. 184/2023 TRIBUNALE DI IVREA” presso UNICREDIT SpA Filiale Ivrea Corso Cavour 30
Causale per versamento cauzione	“CAUZIONE ES. IMM. 184/2023 TRIBUNALE IVREA”
Termine ultimo presentazione offerte	17 Febbraio 2025 ore 12:30
Udienza apertura buste telematiche	18 Febbraio 2025 ore 10:00 mediante collegamento

e deliberazione sulle offerte	sulla piattaforma www.astetelematiche.it presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea
Inizio eventuale gara in caso di plurime offerte	18 Febbraio 2025 al termine dell'apertura delle buste telematiche e della verifica di ammissibilità delle offerte
Fine eventuale gara	20 Febbraio 2025 ore 13:00 salvo autostensione della gara
Determinazione finale sulla gara e aggiudicazione	21 Febbraio 2025 con deposito del verbale sul fascicolo telematico della procedura

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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. Simone Pietro Buffo (telefono 012548166).

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.

Alligare 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 d'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: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Alligare 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.

Alligare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di 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, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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 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.

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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

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 su conto corrente bancario della procedura [per gli estremi e l'IBAN v. sopra "CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA].

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 ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il

versamento della cauzione, 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 18 Febbraio 2025 alle ore 10:00 e seguenti (ultimata l'apertura delle buste) e terminerà il giorno 20 Febbraio 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 auto-estensione), 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 21 Febbraio 2025.

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. 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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"ES. IMM. 184/2023 TRIBUNALE DI 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.

ANTIRICICLAGGIO

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'articolo 22 del decreto legislativo 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 comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese 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.

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 del D.Lgs. 1° settembre 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 del D.Lgs. 385/1993, 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 lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia 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 **"ES. IMM. 184/2023 TRIBUNALE DI 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.

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. Simone Pietro Buffo con studio in Ivrea, C.so M.d'Azeglio n. 29, telefono 012548166. 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, 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 e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] 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;
- 3] 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.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;
- 4] 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 degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 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, 02.11.2024

Il professionista delegato
Avv. Simone Pietro Buffo