

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 98/2023 – G.E. dott. Augusto Salustri



La sottoscritta avv. Federica Bergesio, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 13/10/2023, del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, avvisa che procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA
ASINCRONA**

dei seguenti immobili e, precisamente:

LOTTO UNICO

Il lotto risulta formato dai seguenti beni, in piena proprietà (1/1):

nell'edificio posto in Borgofranco d'Ivrea (TO), Frazione Baio Dora – via dei Ribelli n. 4, un alloggio di ampia metratura sito al piano secondo, oltre a sottotetto non abitabile, due cantine, locale di sgombero ed autorimessa al piano terra.

Alle coerenze: quanto ai locali al piano terra – costituiti da vani ad uso cantina/locali di sgombero ed autorimessa – oltre ad area di corte di proprietà esclusiva, confinano con: via Ghirardo, altra proprietà, particelle 565, 692, 35 e 626 del fg. 5. Quanto all'alloggio al piano secondo ed il sottotetto al piano terzo confinano con: via Ghirardo, part. 691, 567, 566, 565, 35 e 626 del fg. 5.

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute, in parte, nell'atto di compravendita a rogito notaio Aldo Presbitero in data 29 maggio 2008, Rep. N. 34135, Raccolta N. 14342, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata

nella perizia redatta dallo stimatore arch. Elisa D'Agostino datata 3/08/2023, nonché 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, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

Relativamente all'immobile oggetto di vendita si segnala quanto di seguito si riporta.

- L'accesso pedonale avviene da scala posizionata all'interno di cortile comune (e non nell'area di proprietà esclusiva) con passaggio nella loggia del primo piano, di proprietà terzi.

- Alcune opere di sistemazione non sono ancora concluse, quali interventi nel bagno di servizio, parete divisoria nel corridoio e rifacimento del pavimento nel locale al fondo del loggiato.

- Assenza di certificato di agibilità.

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite al Comune di Borgofranco d'Ivrea, Sezione Urbana Baio Dora (TO), con i seguenti identificativi catastali:

Catasto fabbricati:

- foglio 5, particella 36, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale mq. 37, R.C. € 77,21.

- foglio 5, particella 36, subalterno 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 285, R.C. € 280,85, piano T -2 -3.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU arch. Elisa D'Agostino datata 3/08/2023.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale relativa all'abitazione non è stata aggiornata a seguito degli interventi edilizi realizzati nel 2015 e successive modifiche, non corrisponde pertanto allo stato di fatto.

Per regolarizzare la situazione catastale occorrerà predisporre una variazione con aggiornamento delle planimetrie.

Poiché ai sensi della Circolare n. 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive note di chiarimento, dal 01/07/2020 vige l'obbligo di censire le cantine ed i locali accessori separatamente dagli alloggi anche in caso di semplice variazione catastale, nel caso in oggetto sarà necessario presentare diverse schede: una per l'abitazione, una per le due cantine, una per il locale di sgombero al piano terra e l'ultima per il sottotetto.

La spesa per la regolarizzazione è stimata indicativamente in € 1.400,00 (al netto degli oneri di legge) per la stesura della variazione catastale, oltre ad € 200,00 per diritti catastali.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo

processuale (relazione estimativa redatta dal CTU arch. Elisa D'Agostino nella relazione 3/08/2023) dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Normativa urbanistica

Il PRG vigente del Comune di Borgofranco d'Ivrea identifica la zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto come "Ambito A69": Nucleo di antico impianto urbano.

Con riferimento all'art. 36 delle Norme Tecniche di attuazione: "Sono le parti del territorio comunale, interessate da agglomerati, nuclei, complessi isolati e singoli edifici, comprese le relative aree di pertinenza, costituenti nel tempo il primo tessuto edificato". Per la trattazione dettagliata si rimanda all'Art. 36 delle NTA.

Relativamente ai vincoli urbanistici, l'area è soggetta a VINCOLO SISMICO ai sensi della L. 64/74 (art. 31.9 delle NTA). Per quanto riguarda la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, l'area in oggetto ricade nella classe IIIb4/64. L'art. 75 delle NTA riporta quanto segue: "Classe IIIb4/64 – Aree riportate dalla “Carta di Pericolosità Geologica” in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Aree edificate nelle quali sono escluse nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico antropico. Tali interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria sono assentibili previa autorizzazione del Settore Difesa Suolo della Provincia di Torino (Art. 2 L. 64/1974, art. 11 L.R. 28/2002, art.61 DPR380/2001).

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non è stato rinvenuto il certificato di Agibilità dell'immobile.

La costruzione non risulta regolare per la Legge 47/85.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta ubicata in un fabbricato di antica edificazione, presumibilmente risalente a fine '800/inizi '900, pertanto non sono state rinvenute pratiche edilizie relative alla prima costruzione dell'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgofranco d'Ivrea risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 124 bis del 1972, con relativa Licenza edilizia rilasciata in data 15/05/1972, relativa a "Lavori di riparazione di fabbricato rurale esistente";
- P.E. n. 1509 del 1980, con autorizzazione rilasciata il 02/06/1980, per "ricostruzione di recinzione ed opere di finitura";
- Condono Edilizio n. 126/127, prot. 2532, con Concessione Edilizia in sanatoria n. 1123 rilasciata in data 07/03/1992;
- SCIA n. 43/15 presentata in data 11/05/2015, prot. 2831, relativa a rifacimento cortile ed esecuzione di piccole modifiche interne.

Difformità edilizie

Con riferimento alla SCIA n. 43/15, nell'alloggio al secondo piano si rilevano le seguenti difformità:

- nel tramezzo che separa il corridoio dal bagno padronale è stata ricavata una rientranza ove sono stati installati un boiler elettrico ed una stufa a pellet;
- l'ampiezza del corridoio risulta inferiore a quanto rilevato sulla tavola di progetto;
- tra i due bagni è stato ricavato un tramezzo che divide il corridoio in due tratti;
- il bagno di servizio è stato ampliato verso il lato nord, ricavando una doccia in muratura;
- nella camera al fondo del corridoio è stato realizzato un muretto in parte alto fino a soffitto, in parte alto un metro.

Al fine di regolarizzare le dette difformità, occorrerà presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne. Il costo della detta pratica è indicativamente quantificato:

- € 1.500,00 (al netto degli oneri di legge) per l'onorario del professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa ed € 20,00 per diritti di segreteria.

Il totale pertanto è stimato indicativamente in € 2.552,00 (al netto degli oneri di legge).

Si rileva inoltre che il progetto di cui alla SCIA n. 43/2015 presenta alcune inesattezze. Nel detto progetto infatti non sono state indicate le cinque finestre presenti sul lato nord, che sono sempre risultate esistenti nelle pratiche edilizie precedenti.

Anche la grande finestra ad arco a chiusura dell'ultima arcata ad est del loggiato, chiaramente visibile nella tavola allegata al Condono edilizio, nel progetto della SCIA è stata rappresentata con una dimensione inferiore, pur non essendo oggetto di modifiche.

Il CTU ritiene che trattasi di meri errori di rappresentazione grafica e non di interventi eseguiti in modo irregolare.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380, e degli artt.17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'APE n. 2018 211842 0070 del 08/05/2018, con scadenza il 08/05/2028.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico dei beni oggetto di pignoramento.

Riguardo le servitù, nell'atto di provenienza è riportato quanto segue: "- la loggia dell'alloggio posto al primo piano, di proprietà della parte venditrice (sub. 13) è

gravata da servitù di passaggio pedonale per l'accesso ed il recesso dai piani secondo e terzo [...]; tale loggia, al fine di poter esercitare la servitù di passaggio, dovrà essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di ingombro [...]; - il Sig. [...] riserva a vantaggio della sua proprietà posta al piano primo (sub. 13) il diritto di passaggio di condutture nei locali posti al piano terreno del fabbricato compendiate quanto oggi venduto e di proprietà dei Sigg.ri [...], al fine di poter effettuare qualora se ne presentasse la necessità, lavori di sistemazione e adeguamento impianti, con l'obbligo di ripristinare a sua cura e spese lo stato d'uso iniziale dei locali oggetto degli adeguamenti; - la scala di accesso posta al piano terreno è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della restante proprietà della Parte venditrice (sub. 13) per accedere e recedere al piano primo del suddetto fabbricato".

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

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.

SI RENDE NOTO CHE

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dalla stimatrice arch. Elisa D'Agostino nella relazione datata 03/08/2023, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, – 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Per quanto attiene agli oneri condominiali si rinvia elaborato peritale redatto arch. Elisa D'Agostino nella relazione datata 3/08/2023.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.



Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.



Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

LA VENDITA SENZA INCANTO

Avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) il **prezzo base** della vendita è fissato nella somma di **€ 56.820,00**;
- 2) l'**offerta minima**, pari al 75 % del prezzo base d'asta, non può essere inferiore alla somma di **€ 42.615,00 nel caso di più offerte**, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con **rilanci minimi** pari ad **€ 2.500,00**;
- 3) **cauzione: 10% del prezzo offerto**;
- 4) **termine ultimo per il deposito delle offerte** telematiche: **10 marzo 2025, alle ore 13.00**;
- 5) **udienza di valutazione delle offerte e di eventuale apertura della gara** tra gli offerenti: **11 marzo 2025 alle ore 10,30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

In caso di presentazione di offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse; in caso di mancanza totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- 6) l'**eventuale** gara tra gli offerenti avrà termine il **13 marzo 2025 alle ore 13.00**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE).

- 7) La determinazione finale sulle offerte verrà effettuata il giorno **14 marzo 2025**

alle ore 10.30.

8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a.**



Requisiti di partecipazione e modalità di presentazione delle offerte:

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita telematica.

A tal fine dovrà formulare l'offerta tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it.

Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione "*Documenti*", sottosezione "*Portale delle vendite pubbliche*".

Ai fini della sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, la stessa, **in via alternativa**, può essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**;
- b) trasmessa direttamente a mezzo di **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D. M. n. 32/2015**.

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. 68/2005 e che 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 (tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D. M. n. 32/2015).

Le offerte d'acquisto ed i relativi documenti allegati (di seguito meglio descritti) dovranno essere depositate, con le modalità sotto specificate, **entro le ore 13.00 del giorno 10 marzo 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare r.g.e. n. 98/2023, da effettuarsi al seguente codice IBAN: IT 22 U 02008 01104 000106925472, indicando come causale "VERSAMENTO CAUZIONE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 98/2023".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia presente sul conto corrente della procedura entro le ore 13,00 del giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità delle offerte.

Qualora il sottoscritto professionista delegato, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non dovesse riscontrare la presenza delle somme a titolo di cauzione secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente esclusivamente con disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente

utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si specifica che a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed alla Delegata.

L'offerta di acquisto deve contenere:

A) – Se effettuata da persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente, la dichiarazione dell'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla “prima casa”.

Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleghi all'offerta unitamente alla copia della propria carta d'identità.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere allegata all'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni cosiddette “prima casa” e se intenda esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

- **Se effettuata da persona giuridica:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- **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 in copia anche per immagine.
- **Offerta ex art. 57, comma III, c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

- B)** L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E)** la descrizione del bene per il quale è proposta, l'indicazione del referente della procedura (avv. Federica Bergesio), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile);
- F)** l'importo versato a titolo di cauzione;
- G)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- H) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera G;
- I) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica mediante cui l'offerta è trasmessa o l'indirizzo di posta elettronica certificata (quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale);
- J) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- K) ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;
- L) **espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta di acquisto è necessario allegare:

- a) la documentazione attestante il versamento della cauzione - effettuato tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 98/2023" le cui coordinate IBAN sono IT 22 U 02008 01104 000106925472 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul libretto bancario 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 libretto bancario è causa di nullità 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 già essere indicati nell'offerta di acquisto;

- b) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di identità) in corso di validità e del tesserino del codice fiscale; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui si voglia escludere il bene oggetto di eventuale aggiudicazione dalla comunione legale è necessario allegare espressa dichiarazione resa dal coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c. dal medesimo sottoscritta, nonché copia della carta d'identità di quest'ultimo.

Per gli stranieri NON residenti in Italia la partecipazione all'asta è consentita, in base alla normativa vigente, in presenza di trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano) della presenza di detta condizione di reciprocità spetta all'offerente.

- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

- f) la ricevuta di pagamento del bollo. L'offerente deve provvedere 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;

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dell'esperto.

*** **

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni a far data dal deposito con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

*** **

Per informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche è possibile rivolgersi presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, **contattando il gestore della vendita telematica *Astalegale.net S.p.A.* al seguente recapito:**
02 800 300 11.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte, la disposizione dell'eventuale gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del

professionista delegato, Avv. Federica Bergesio, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora fissata per l'udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, infatti, 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 e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Si evidenzia che:

- qualora non siano presentate offerte e risulti depositata istanza di assegnazione nel termine previsto dall'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla suddetta istanza e assegnerà il bene staggito al creditore istante;
- qualora sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo inferiore al prezzo base d'asta e risulti depositata istanza di assegnazione nel termine previsto dall'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla suddetta istanza e assegnerà il bene staggito al creditore istante;
- qualora sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% (offerta minima) e il

100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo che ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto;

- qualora sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta e il delegato provvederà all'aggiudicazione.

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

- qualora siano presentate più offerte a prezzi differenti, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e gli offerenti ammessi alla gara non effettuino alcun rilancio, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta migliore.

Si evidenzia che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, della priorità temporale nel deposito dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 11 marzo 2025 al termine della valutazione delle offerte e terminerà il giorno 13 marzo 2025 alle ore 13.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte

in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE).

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

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

Il giorno 14 marzo 2025, alle ore 10,30, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato dall'offerente), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Federica BERGESIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 98/2023", presso lo studio del delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-02.66.750.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Federica BERGESIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 98/2023". Il relativo conteggio verrà comunicato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo all'udienza di aggiudicazione.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione.

ANTIRICIGLAGGIO: nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo

l'aggiudicatario ex art. 585 comma IV 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 Dlgs 21/11/2007 n. 231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza di decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

In caso di MUTUO FONDIARIO

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs 1/09/1993 n. 385:
 - l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del delegato, solo previo appuntamento telefonico al n. 011-02.66.750, ovvero tramite pec all'indirizzo federicabergesio@pec.ordineavvocatitorino.it, 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;
 - l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui sopra:
 - l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni ovvero comunque non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese;
 - l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione nel caso di vendita senza incanto, ovvero nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Avv. Federica BERGESIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 98/2023**" presso lo studio del

professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero 011-02.66.750.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, versare l'importo presumibile delle spese (oneri fiscali e tributari) e dei compensi necessari per il trasferimento nella misura indicata dal delegato stesso.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente procedura o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Avv. Federica BERGESIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 98/2023" l'importo delle spese, dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e l'IVA se dovuta, sulla base del conteggio ritirato presso lo studio del delegato decorsi quindici giorni dall'aggiudicazione.

In ogni caso, qualora il saldo prezzo non venga versato o il versamento sia insufficiente o tardivo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e al medesimo verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chiunque partecipi all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per poter effettuare il pagamento del prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, è consultabile sul sito www.abi.it.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 3 del D.Lvo n. 164 del 31/10/2024 – pubblicato su G.U. serie generale n. 264 in data 11/11/2024 che modifica l'art. 587 cpc – "***Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto***".

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'avv. Federica Bergesio, (tel. 011/02.66.750, fax 011/02.66.764, e-mail: federicabergesio@virgilio.it).

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 apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dei soggetti eseguiti e di eventuali soggetti terzi, verrà effettuata, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, come segue:

- a) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia in atti e alla relativa documentazione;
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- c) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it,

Idealista.it e Subito.it, per il tramite del sistema “rete aste real estate”;

d) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell’avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com.



Tutto ciò premesso, il sottoscritto professionista delegato

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l’udienza del **11 marzo 2025 alle ore 10.30**, al fine di esaminare le offerte pervenute, e, qualora la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo, per adottare i provvedimenti consequenziali di legge al fine della prosecuzione delle operazioni delegate.

Torino, 29 dicembre 2024

Il Professionista delegato

(Avv. Federica Bergesio)