

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Verbale delle operazioni di vendita

Nella procedura R.G.E. n. 66/2023, io sottoscritto Dott. Federico Baroni, delegato alla vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri,

premessò che

- per la vendita in data odierna non sono state depositate offerte, né istanze di assegnazione;
- la pubblicità è correttamente avvenuta sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, Casa.it, Idealista.it, Subito.it nonché su PVP;
- l'ordinanza di delega prevede quarto tentativo di vendita a prezzo ribassato del 15%,

tutto ciò premesso,

ORDINO LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ex artt. 570 e ss. C. P. C. e 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili in

LOTTO UNICO

Bene n. 1, nel Comune di Castellamonte (TO), Via Carlo Botta n. 39, piano T, 1, 2, fabbricato di civile abitazione elevantesi per tre piani fuori terra, costituito al piano terra da ingresso, lavanderia, cucina abitabile, salotto, bagno, cantina ed autorimessa (quest'ultima identificata con subalterno 2 – Bene n. 2, infra descritto, utilizzata come locale ad uso residenziale); al piano secondo, da disimpegno, 3 camere, studio, bagno, tre balconi ed un sottotetto aperto su un lato; al piano secondo mansardato, da disimpegno, 2 camere, due sottotetti e bagno. Identificato al C.F. al foglio 5, particella 1017, sub. 4, cat. A/3, vani 13, r. c.le € 671,39.

Si precisa che il bagno del piano secondo risulta privo dei sanitari, asportati successivamente alla perizia per riparazioni urgenti e non ripristinati.

E' antistante la costruzione cortile pertinenziale con basso fabbricato adibito a deposito attrezzi e due corti interne identificate al C.T. al Foglio 5, particella 713, qualità ENTE URBANO ed al Foglio 5, particella 1017, qualità ENTE URBANO.

L'unità confina ad Est con corte di proprietà ed autorimessa, ad Ovest con immobile di altra proprietà, a Nord ed a Sud con corte di proprietà.

Valore di stima, € 273.907,50.

Bene n. 2, nel Comune di Castellamonte (TO), Via Carlo Botta n. 39, piano T, autorimessa al piano terreno, collegata al Bene n. 1 mediante porta interna. Attualmente adibita ad uso abitativo, è identificata al C.F. al Foglio 5, particella 1017, sub. 2, cat. C/6, superficie catastale 55 mq, r. c.le € 182,10.

L'unità confina a Nord con corte interna, ad Est con immobile di altra proprietà, a Sud con cortile di proprietà e ad Ovest con il disimpegno dell'unità residenziale.

Valore di stima, € 25.650,00.

L'esperto valutatore riferisce la sussistenza di difformità sanabili e che l'Attestato di Prestazione Energetica, pur presente, è da considerarsi scaduto.

Per ogni altro elemento, si raccomanda la consultazione della perizia di stima del CTU, arch.

Eleonora Oppici, in atti e consultabile su www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astalegale.net e www.portaleaste.com

I beni sono occupati dall'esecutata e dal di lei figlio e, pertanto, da considerarsi liberi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni si trovano, anche in riferimento a quanto statuito dalla legge 47/1985, come modificata ed integrata ex DPR 380/2001, salvo l'art. 2922 C.C., alle disposizioni del Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2018 – pubblicato su www.spazioaste.it – ed a quanto indicato infra.

La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze non daranno luogo ad alcun risarcimento, né diritto a richiedere indennità o riduzioni 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. La sussistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (a titolo esemplificativo e non esaustivo, urbanistici o da necessità di adeguamento impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, pur occulti e comunque non evidenziati dalla relazione di stima, non daranno luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni del prezzo, poiché eventualità già considerate a fini valutativi.

Per i beni edificati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, a disciplina ex art. 40, L. 47/1985 come modificato ed integrato ex art. 46, DPR 380/2001, a condizione che presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri già ordinati dal Giudice dell'Esecuzione, che saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti espressamente, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino ad approvazione del progetto di distribuzione.

PREZZO BASE, € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA, € 101.250,00 (centounmiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA, € 3.000,00 (tremila/00).

Si precisa che alla presentazione dell'offerta, nonché di rilancio in aumento in caso di gara, non saranno ammessi importi contenenti decimali.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- **presentazione delle offerte entro Martedì 08/04/2025, ore 12.00**
- **esame delle offerte ed avvio della gara, Mercoledì 09/04/2025, ore 10.00**
- **termine della gara tra gli offerenti, Venerdì 11/04/2025, ore 13.00**
- **deliberazione finale sulle offerte, Lunedì 14/04/2025, ore 13.00 e successive.**

Il gestore delle vendite telematiche è Astalegale.net Spa.

Il portale del gestore della vendita telematica è www.spazioaste.it

Il referente della procedura è il sottoscritto dott. Federico Baroni, professionista delegato.

Le deliberazioni sulle offerte e le conseguenti determinazioni avranno luogo presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Gli interessati all'acquisto, con esclusione del debitore e degli altri soggetti destinatari di divieti di legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica - personalmente ovvero a mezzo di ministero legale ma soltanto per persona da

nominare, a mente dell'art. 579, u.c., C.P.C. – utilizzando il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita e presente sul portale www.spazioaste.it

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

Per informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche, rivolgersi allo sportello istituito presso il Tribunale di Ivrea.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro e non oltre le **ore 12,00 di Martedì 08/04/2025**; la gara inizierà alle **ore 10.00 di Mercoledì 09/04/2025** previa verifica della validità delle offerte ricevute, inviate all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si concluderà **Venerdì 11/04/2025 alle ore 13.00**.

L’offerta s’intende depositata allorché viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia, completa in ogni sua parte; a pena d’inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente mediante certificato valido rilasciato da organismo facente parte dell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo d’indirizzo di posta elettronica certificata (art. 12, c. 5, D.M. 32/2015).

Alternativamente è possibile avvalersi di casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* (artt. 12, c. 4 e 13, D.M. 32/2015): in tal caso, il gestore del servizio di PEC attesta di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente o di colui/colei che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (modalità che sarà concretamente

operativa quando saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità ex art. 13, c. 4, D.M. 32/2015).

L'offerta d'acquisto, irrevocabile, deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza/domicilio dell'offerente; qualora si tratti di soggetto che non risiede nel territorio dello Stato e non sia in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, indicherà il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza od analogo codice identificativo (art. 12, c. 2, D.M. 32/2015); se l'offerente è coniugato/a in comunione legale dei beni, dovrà indicare anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicando dalla comunione legale occorre che il coniuge, tramite l'offerente, renda dichiarazione ex art. 179 C.C. allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta sarà sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa mediante *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia interdetto, inabilitato o gli sia stato nominato un amministratore di sostegno, l'offerta dev'essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa mediante *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, giusta autorizzazione del Giudice Tutelare,
- l'Ufficio Giudiziario presso cui risulta pendente la procedura;
- l'anno ed il numero di Registro Generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto in vendita;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione di cui sopra;
- il codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto della cauzione;
- l'indirizzo PEC o della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata* per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile sul quale ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta occorre allegare:

- copia del documento d'identità e della tessera sanitaria dell'offerente;
- copia della contabile attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario a favore del conto corrente della procedura esecutiva; occorre che risulti l'IBAN su cui è stato effettuato l'addebito;
- richiesta, ove spettante, di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") stilata con la modulistica presente sul sito internet del Tribunale di Ivrea, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma PRIMA del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale andranno depositate le somme per spese a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, c. 7, D.M. 32/2015);

- se l'offerente è coniugato/a in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e della tessera sanitaria del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione ed entro il versamento del saldo prezzo;
- se l'offerente è minorenni, copia del suo documento d'identità e della sua tessera sanitaria ed anche del maggiorenne che per lui/lei sottoscrive l'offerta, corredate da copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto/a, inabilitato/a o gli/le sia stato nominato un amministratore di sostegno, copia del suo documento d'identità e della sua tessera sanitaria ed anche di chi per lui/lei sottoscrive l'offerta, corredate dei provvedimenti di nomina e di autorizzazione rilasciati dal Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia di documento dal quale risultino i necessari poteri in capo al suo legale rappresentante o procuratore, ovvero procura od altro atto equipollente che glieli attribuisca validamente;
- se l'offerta è formulata per più persone copia - anche per immagine - della procura rilasciata dagli altri offerenti tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* o del soggetto che sottoscrive l'offerta, ove trasmessa a mezzo PEC;

L'offerente che intendesse avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, ex art. 585 C.P.C., dovrà manifestarlo con chiarezza nell'offerta.

Per ottenere supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è inoltre possibile richiedere assistenza ad Astalegale.net Spa contattando il 0280030021, o scrivendo a garaimmobiliare@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione alle vendite telematiche e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura esecutiva dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alla normativa sulla sicurezza, nonché dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, all'atto della partecipazione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario accreditando l'IBAN IT06E0883346820000000008525 intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 66/2023 ed intrattenuto presso Banca Territori del Monviso S.C.

L'importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto successivo all'aggiudicazione.

Il bonifico, con causale "ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 66/2023 versamento cauzione" dovrà avvenire così che l'accredito delle relative somme avvenga entro l'ultimo giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura esecutiva, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente dovrà assolvere il bollo di legge in modalità telematica, salve esenzioni ex DPR 447/2000. Il pagamento può avvenire tramite <http://pst.giustizia.it>, o servizio "pagamento di bolli digitali" mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni del "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Tanto in caso di mancata aggiudicazione, quanto all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari nel frattempo maturati) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** accreditando il conto originariamente utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ex art. 571, c. 3, C.P.C., quivi da intendersi integralmente richiamato ai fini della sua validità ed efficacia.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverrà tramite www.spazioaste.it. Procederò all'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte solamente nella data ed orario dell'udienza di vendita telematica ut supra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata www.spazioaste.it, accedendovi con le credenziali personali e con le istruzioni ricevute non meno di 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni sulla casella PEC o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Ove l'unico offerente non si connettesse, l'aggiudicazione in suo favore potrà in ogni caso essere disposta.

Ricorrendo l'ipotesi di più offerte valide, si procederà invece con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul maggior prezzo offerto, anche in presenza di due o più offerte sul medesimo importo; la gara inizierà immediatamente dopo l'apertura di tutte le buste telematiche e previo vaglio di loro ammissibilità.

Le offerte regolari abilitano *ex se* l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso, potrà autonomamente decidere se parteciparvi.

La gara inizierà **Mercoledì 09/04/2025 alle ore 10.00 e terminerà venerdì 11/04/2025 alle ore 13.00**. Nel caso di offerte nei 15 minuti primi precedenti il termine finale, anche la scadenza della gara sarà prolungata di 15 minuti primi, per consentire eventuali ulteriori rilanci a tutti gli offerenti partecipanti alla gara e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, nel limite di 12 (dodici) prolungamenti, per un totale massimo di ore 3 (tre).

Il primo giorno non festivo successivo (con esclusione anche della giornata del Sabato) ed all'esito degli eventuali prolungamenti, procederò all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale delle operazioni tutte.

Non avendo luogo la gara per assenza di offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà secondo gli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:

- maggior prezzo offerto
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata
- a parità di prezzo offerto ed anche di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo

- a parità di prezzo offerto, di cauzione prestata ed anche di termine per il versamento del saldo prezzo, ordine di presentazione delle offerte.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, il saldo prezzo nei termini indicati dall'offerta o, in loro mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; nel medesimo termine e con analoghe modalità, provvederà al versamento dei tributi fiscali connessi all'aggiudicazione nella misura di legge, quanto della quota di compenso spettante al sottoscritto professionista delegato, ex art. 2, c. 7, D.M. 227/2015 e che gli verrà tempestivamente indicata.

Nel termine fissato per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare dichiarazione antiriciclaggio ex art. 585, u.c., C.P.C. resa ex art. 22, D. Lgs. 231/2007 allegando marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine o 100 righe.

Il mancato deposito del saldo prezzo a seguito di aggiudicazione e degli oneri ad essa connessi nel termine stabilito, così come l'omessa consegna in originale della dichiarazione antiriciclaggio, provocheranno decreto di confisca definitiva della cauzione, a titolo di multa, da parte del Giudice dell'Esecuzione, la decadenza dell'aggiudicazione e la fissazione di nuova vendita.

In caso di ricavato della nuova vendita, pur maggiorato della cauzione ut supra confiscata, inferiore al prezzo dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente di questa sarà chiamato al pagamento della differenza, ex art. 587 C.P.C.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585, c. 3, C.P.C., l'aggiudicatario può avvalersi, per il versamento del saldo prezzo, di mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicatogli.

In siffatto caso, il versamento del saldo prezzo avverrà direttamente a cura dell'istituto bancario mutuante mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 66/2023".

Nel caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite senza spese per la procedura esecutiva.

Se il procedente o qualunque intervenuto siano titolari di diritto di credito da contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ex art. 41, c. 5, TUB ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo esistente purché corrisponda al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese nel termine di 15 (quindici giorni) dall'aggiudicazione definitiva.

Disguidi, errori od omissioni nel calcolo da parte dell'istituto mutuante o sue contestazioni da parte dell'aggiudicatario, non integreranno alcuna giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo, che dovrà in ogni caso avvenire nei termini offerti e, in ogni caso, nei 120 (centoventi) giorni successivi l'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intendesse avvalersi dell'opportunità anzidetta dovrà, ex art. 41, c. 4, TUB, corrispondere direttamente al creditore fondiario, nei termini di versamento del saldo prezzo, una somma pari all'ottanta per cento (80%) del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del di questi credito (per capitale, interessi e spese) ovvero il diverso importo determinando dal sottoscritto professionista delegato, versando la rimanenza, gli importi per oneri fiscali sull'aggiudicazione – che rimarranno definitivamente a suo carico - e la quota di

compenso spettante al referente della procedura ex art. 2, c. 7, D.M. 227/2015, sul conto corrente dell'esecuzione immobiliare.

Del versamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario – che ha l'onere di comunicarmi le relative coordinate bancarie entro la vendita – l'aggiudicatario dovrà garantirmi debita attestazione.

Tutte le attività che ex artt. 571 e ss. C.P.C. devono svolgersi in Cancelleria od avanti il G.E., saranno da me eseguite presso l'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

CUSTODIA

Come previsto ex art. 560 c.p.c. le richieste di visita ai beni devono avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite funzione di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per richiedere prenotazioni.

Per maggiori informazioni contattare il sottoscritto custode all'indirizzo di posta elettronica ordinaria info@dottbaroni.com

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

Avverrà, ex art. 490 c.p.c. secondo le modalità definite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, da eseguirsi almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte a cura di Aste Giudiziarie (file *.XML del C.U. comunicandogli dal sottoscritto);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della perizia e suoi allegati sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it

- pubblicazione mediante Rete Aste Real Estate dell'annuncio di vendita su Casa.it, Idealista.it, Subito.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicazione, almeno 45 (quarantacinque) giorni precedenti la scadenza di presentazione delle offerte, su www.astalegale.net e www.portaleaste.com a cura di astalegale.net Spa.

Aste Giudiziarie In Linea Spa garantirà la contemporaneità della pubblicità della vendita sui portali sopra indicati, precisando che si tratta di vendita giudiziaria, dell'unica forma pubblicitaria autorizzata dal Tribunale di Ivrea e che sono inclusi tutti i link ovvero i siti www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv utilizzabili per reperire le informazioni occorrenti per partecipare alla vendita.

Il soggetto coordinatore della pubblicità è Aste Giudiziarie In Linea Spa.

Per tutto quanto non esplicitamente previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Torino, lì 22/01/2025.

Il professionista delegato

Dott. Federico Baroni