

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 124/2024 il professionista avvocato Antonella SPLENDORE delegato dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 16/12/2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ: suddiviso al 50% per ciascuno dei due debitori esecutati. Sito nel Comune di Brandizzo (TO), Via Primo Maggio n. 8 (già n. 2/A) – Piano S1-5 (6° fuori terra) per l'appartamento e garage ubicato a Brandizzo (TO) - via Primo Maggio (interno corte nncc 6-8 - già' nc. 2), piano t.

L'unità immobiliare risulta composta dai seguenti beni:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5.

Appartamento + cantina- F. 8 N. 648 sub. 12. Trattasi di alloggio posto al piano quinto (6° f.t.) di edificio condominiale verticale denominato "Condominio Sole", allocato alla via Primo Maggio nc. 8 (già nc. 2/A), così composto: ingresso su soggiorno, angolo cottura finestrato aperto su soggiorno, due camere, bagno finestrato, due balconi (di cui uno "verandato"), cantina cieca al piano interrato (1° e.t.), autorimessa al piano cortile (F. 8 N. 649 sub. 4 costituente il BENE 2 della presente relazione). L'intero compendio condominiale (identificato al Catasto Terreni con il mappale 874 del Foglio 8), composto da 28 unità' abitative come si evince dai dati catastali, si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al livello rialzato ed al livello interrato con le cantine. E' suddiviso in due scale (allocate rispettivamente ai nn.cc 6 et 8 della via Primo maggio, già nncc. 2 et 2/A) dotate di ascensore di collegamento tra i piani fuori terra. Lateralmente al nc. 6 (lato est dell'edificio) è posto l'ingresso carraio per l'accesso alla corte interna comune (completamente delimitata) ove si trovano 12 box pertinenziali degli appartamenti suddivisi in due bassi fabbricati

fronte stanti, composti rispettivamente da 8 autorimesse quello ad ovest della corte e da 4 autorimesse quello ad est della stessa corte. Adiacente a quest'ultimo basso fabbricato, e' installata una struttura metallica sormontata da reti antigrandine che ospita due posti auto di cui l'Esperto disconosce se ad uso condominiale o privato. Il box di pertinenza dell'appartamento de quo (autorimessa identificata con il F. 8 N. 649 sub. 4) è situato nel basso fabbricato situato ad ovest dell'area cortiliva. Detto fabbricato è identificato con il mappale 773 del Foglio 8). L'edificio condominiale è posizionato nella zona ovest rispetto al concentrico della cittadina; la via Primo Maggio, che si diparte dalla rotatoria tra la via Volpiano ed il sottopasso ferroviario che si congiunge con l'asse viario centrale di via Torino (rotatoria posta in prossimità del “Condominio Sole”), scorre parallela alla linea ferroviaria Milano-Torino sino alla estrema periferia ovest. La zona, servita da parcheggi pubblici, è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano e fabbricati a due/tre piani; nell'area circostante sono presenti attività commerciali/artigianali, fermate dei mezzi pubblici (su via Torino), supermercati, farmacia, pizzerie, bar. L'area dista circa 600 metri dal concentrico ove è allocata la casa comunale e la stazione ferroviaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

Autorimessa: F. 8 N. 649 sub. 4. Trattasi di autorimessa di pertinenza dell'appartamento staggito costituente il BENE 1. Per la descrizione del bene “*de quo*”, vedasi il paragrafo del BENE 1, sopra descritto.

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

COERENZE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

Il CTU geom. Angelo LEPORE, ha provveduto alla descrizione delle coerenze del compendio esecutato facendo riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni (ALL. 1) ed a quanto riportato nell'atto di provenienza in capo ai debitori esecutati (rogito delli 11/11/2013, notaio MARTINO dott. Roberto, rep. 30632/19408 - (ALL. 4)): - alloggio (piano 5°): nord-est vano scala comune condominiale; sud-est alloggio "52" e soprassuolo mappale 874 del F. 8 (area condominiale a parcheggio latistante a via Primo Maggio); sud-ovest soprassuolo mappale 351 del Foglio 1; nord-ovest soprassuolo mappale 874 del F. 8 (corte interna condominiale); - cantina (piano 1° interrato): nord-est cantina "52"; sud-est corridoio comune condominiale; sud-ovest sottosuolo mappale 351 del Foglio 1; nord-ovest sottosuolo mappale 874 del F. 8 (corte interna condominiale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

L'Esperto procede alla descrizione delle coerenze del compendio esecutato riportando quanto indicato nell'atto di provenienza in capo ai debitori esecutati (rogito delli 11/11/2013, notaio MARTINO dott. Roberto, rep. 30632/19408 - (ALL. 4)): - autorimessa: "area di manovra, autorimessa "3", muro perimetrale, autorimessa "5".

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento									
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graff.
	8	648	12			A2	2	4	91 mq	392,51	S1- 5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale (cfr. perizia del CTU Angelo Lepore - pagg. 16 – 17).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graff.
8	649	4			C6	2	14	15 mq	55,67	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

L'intero edificio condominiale all'interno del quale è allocata l'u.i.u. staggita ricade in area con destinazione residenziale "BR.I - Zone consolidate di recente edificazione" (art. 26 NTA) - area urbanistica 0090. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Brandizzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

L'intero edificio condominiale all'interno del quale è allocata l'u.i.u. staggita ricade in area con destinazione residenziale "BR.I - Zone consolidate di recente edificazione" (art. 26 NTA) - area urbanistica 0090. Per ulteriori informazioni si faccia riferimento al sito web istituzionale del Comune di Brandizzo.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO

MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico comunale reperiva e metteva a disposizione dello scrivente la seguente documentazione (accesso delli 17/09/2024): A) Nulla Osta n. 27/1963 delli 15/03/1963 a seguito di istanza per "nuova costruzione ad uso abitazione"; [REDACTED] (ALL. 9) - inizio lavori 15/10/1963, fine lavori 24/12/1964; B) Abitabilità n. 27/1963 rilasciata con dichiarazione sindacale delli 29/09/1965 (ALL. 10). Riferisce l'Esperto che, successivamente alla data di accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale delli 17/09/2024, veniva depositata pratica edilizia per "sostituzione manto di copertura" (N. pratica 140_CILA/2024, prot.lo 2024/11571 delli 16/10/2024) - credibilmente copertura condominiale - dati estrapolati dal sito comunale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2, aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Atto Iscritto a Torino 2 il 14/11/2013 Reg. gen. 39796 - Reg. part. 5617 Quota: 1/1 Importo: € 298.000,00 A favore [REDACTED] Maria Capitale: € 149.000,00 Spese: € 149.000,00 Percentuale interessi: 3,60 % Rogante: notaio MARTINO dott. Roberto Data: 11/11/2013.

N° repertorio: 30633 N° raccolta: 19409

Trascrizioni

- Pignoramento Trascritto a TORINO 2 il 04/06/2024 Reg. gen. 23391 - Reg. part. 17773 Quota: 1/1 A favore di SOLUTION BANK S.p.a. Contro CARFORA Raffaele, MAIOLO Maria

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle su descritte iscrizioni e trascrizioni, rimarranno a carico dell'aggiudicatario .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO

(INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TORINO 2, aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• Ipoteca volontaria derivante da Atto Iscritto a Torino 2 il 14/11/2013 Reg. gen. 39796 - Reg. part. 5617 Quota: 1/1 Importo: € 298.000,00 A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Maria Capitale: € 149.000,00
Spese: € 149.000,00 Percentuale interessi: 3,60 % Rogante: notaio [REDACTED]

Data: 11/11/2013

N° repertorio: 30633 N° raccolta: 19409

Trascrizioni

• Pignoramento Trascritto a TORINO 2 il 04/06/2024 Reg. gen. 23391 - Reg. part. 17773

Quota: 1/1 A favore di [REDACTED]

Maria

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione delle su descritte iscrizioni e trascrizioni, rimarranno a carico dell' aggiudicatario .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: **€ 2.800,00**

Con mail delli 01/10/2024 (ALL. 15), in riferimento al compendio staggito, l'amministratore pro-tempore riferisce che le spese condominiali annue (ordinarie +riscaldamento) ammontano ad €. 2.800,00 /periodo di riferimento 01/06/2024-31/05/2025), salvo conguaglio (ALL. 12). In merito agli insoluti condominiali (ultimi due anni), il medesimo amministratore, con stessa mail, riscontra quanto segue: "Per quanto riguarda gli insoluti, le quote ad oggi dovute degli ultimi due anni sono le seguenti: Euro 2823.64 – Spese e riscaldamento gestione 23/24 Euro

2788.44 - Spese e riscaldamento gestione 22/23.

Euro 2808.00 – Quota lavori straordinari tetto (salvo conguaglio a fine lavori)" Ai fini dei rapporti condominiali, l'aggiudicatario o l'assegnatario che subentra al debitore è obbligato solidalmente con questo (obbligazione *propter rem*), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Art. 63, comma 2, Disp. Att. Cod. civ.). Ai fini della determinazione del possibile valore a base d'asta del bene staggito, si applica cautelativamente la decurtazione di €. 8.420 ca. pari alla somma arrotondata degli insoluti *ut supra*. Eventuale conteggio esatto dell'importo a carico dell'aggiudicatario per il periodo di competenza, sarà effettuato dall'amministrazione condominiale in riferimento alla data di aggiudicazione del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO NC. 8 (GIA' NC. 2/A), PIANO S1-5

- Non 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.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali depositate agli atti del comune di Brandizzo (cfr perizia pagg. 30-31-32 per approfondimenti).

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A BRANDIZZO (TO) - VIA PRIMO MAGGIO (INTERNO CORTE NNCC 6-8 - GIA' NC. 2), PIANO T

Ad esito della richiesta di accesso agli atti circa le pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato, l'Ufficio Tecnico comunale reperiva e metteva a disposizione del CTU la seguente documentazione (accesso delli 17/09/2024): A) Nulla Osta n. 27/1963 delli 15/03/1963 a seguito di istanza per "nuova costruzione ad uso abitazione"; richiedente [REDACTED] - inizio lavori 15/10/1963, fine lavori 24/12/1964; B) Abitabilità n. 27/1963 rilasciata con dichiarazione sindacale delli 29/09/1965 (ALL. 10).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non 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.

Generalmente per detta u.i.u. sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali depositate agli atti del Comune di Brandizzo. La pratica edilizia n. 27/63 di cui alla lettera A) ut supra - primo ed ultimo incartamento edilizio reperito dall'Ufficio Tecnico messo a disposizione dello scrivente – è corredata da tavole grafiche rappresentante "Pianta Piano Cantine", "Pianta Piano Terreno", "Pianta Piano Tipo", "Prospetto Sud", "Sezione A-A" (ALL. 9). Il basso fabbricato adibito ad autorimesse è rappresentato nella sua consistenza nella tavola denominata "Pianta Piano Cantine". Per detta costruzione e, specificatamente per l'u.i.u. staggita, non sono specificate le misure riportanti le dimensioni della costruzione e, specificatamente del box de quo; l'Esperto, quindi, procedeva ad una verifica di massima delle misure dell'autorimessa rilevandole graficamente, con l'ausilio di software dedicato, facendo impiego delle immagini scattate allo stesso incartamento edilizio presso l'ufficio tecnico comunale. Ad esito finale, l'Esperto riferisce che, verosimilmente, l'autorimessa staggita non evidenzia difformità edilizie.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati, come da sopralluogo effettuato dal CTU , in data 09/09/2024.

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.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro **62.107,50** = (Euro sessantaduemilacentosette/50);

- 2) Offerta minima: Euro **46.580/00** = (Euro quarantaseimilacinquecentottanta/62);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro **1.300/00**= (Euro milletrecent/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **12 maggio 2025 – ore 12:00**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **13 maggio 2025 – ore 9:30**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **ES. IMM.RE 124/2024 TRIB. DI IVREA – le cui coordinate IBAN sono IT68A0200830545000107283872**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **AstaLegale.net S.p.A.**;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **15 maggio 2023 – ore 13:00** (salvo auto estensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **16 maggio 2025 – ore 09:30**

ooOoo

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

ooOoo

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. Antonella SPLENDORE (telefono 012548686; cell. 3351097013).

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

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento 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. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

Allegare 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

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che

dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30, del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

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

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario

intestato alla procedura: **ES. IMM.RE 124/2024 TRIB. DI IVREA** – le cui coordinate IBAN sono **IT68A0200830545000107283872**. 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, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 13 maggio 2025, alle ore 9:30 e terminerà il giorno 15 maggio 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 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 16 maggio 2023, ore 9:30.

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

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585, comma 4, c.p.c.*, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'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 pregiudizievoli sono definitivamente 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 precedente 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.

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'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada di Settimo n. 399/15 - (tel. 011485338-0114331217; fax 0114730562; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 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.casa.it, www.idealista.it e www.subito.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.

ooOoo

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, 07.02.2025

Il professionista delegato

avvocato Antonella Splendore