

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(sesto esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/21, il professionista avv. Monica Defilippi, delegata per le operazioni di vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, del 21/01/22 ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **14 maggio 2025 alle ore 11:00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti,

LOTTO UNICO

piena proprietà di appartamento sito in Varisella (TO), via Torino n. 19.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e su due unità immobiliari catastalmente distinte (bene 1 e 2 di perizia) ma di fatto unite tra loro ed organizzate in modo da essere considerate un'unica abitazione.

L'ingresso all'abitazione avviene nel locale soggiorno/cucina di circa 61 mq.

Il piano terreno è composto da soggiorno/cucina, bagno, scale di accesso al piano superiore, ripostiglio ricavato nel sottoscala, un vano scala avente accesso anche dall'esterno, cucina abitabile, un locale di sgombero ed un ripostiglio.

Il piano primo, adibito a zona notte, è composto da tre camere da letto, di cui due con bagno indipendente, disimpegno, ripostiglio con cabina armadio, altro disimpegno, altro bagno, uno studio, un terrazzo, due balconi e vano scala che porta al locale mansardato con altezza non abitabile, formato da un unico locale in cui vengono dislocate una camera/studio con bagno personale.

All'esterno sono presenti un gazebo chiuso utilizzato come autorimessa e ricovero per attrezzi di tipo prefabbricato in legno.

I beni immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati di Varisella (TO) come segue:

Foglio 5, particella 887, sub 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, 169 mq, Piano T-1, rendita € 480,30;

Foglio 5, particella 887, sub 8, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Piano T-1, rendita € 480,30.

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

La proprietà è completata da cortile interno di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 5, particella 887, sub 4, bene comune non censibile ai subalterni 7 ed 8 e da porzione indivisa di terreno esterno alla proprietà con accesso diretto sulla via Torino individuato al Foglio 5, particella 887, sub 5, bene comune non censibile ai subalterni 7, 8 (oggetto di vendita), 6 e 9 (estranei alla procedura esecutiva).

I beni immobili oggetto di esecuzione confinano a nord est con le particelle 426, 656 e 427, a sud ovest con la particella 421, a nord ovest con la strada comunale via Torino ed a sud est con la particella 439.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato posto in vendita è di tipo rurale, eretto a due piani fuori terra ed un piano mansardato ristrutturato negli anni 2000.

La struttura portante è in cemento armato e muratura in laterizio debitamente intonacata a civile per interni ed esterni. I davanzali sono stati realizzati in granito. I serramenti interni ed esterni sono prevalentemente in legno tinta noce, le porte interne sono di tipo cieche, mentre la porta che divide il locale soggiorno dalla cucina è in vetro e metallo.

I serramenti esterni sono dotati di doppi vetri e completi di persiana in legno.

L'ingresso all'appartamento avviene nel locale soggiorno/cucina, dove è presente la scala di accesso al piano primo.

Il piano terreno, adibito a zona giorno, è composto da un ampio locale soggiorno/cucina di circa 61 mq che presenta un'altezza abitabile pari a 2,74 mt, un piccolo disimpegno ricavato nel sottoscala (circa 5 mq) e il bagno (circa 6 mq); dal soggiorno, tramite una porta in stile moderno in vetro e con struttura metallica, si accede direttamente alla cucina (circa 15 mq), un secondo vano scala di collegamento tra i piani avente accesso anche dall'esterno (circa 10 mq), un locale di sgombero (circa 20 mq) e un ripostiglio (circa 2 mq).

L'ampia zona notte è posta al piano primo e risulta così distribuita: l'accesso dalla scala posta nel locale soggiorno porta direttamente a un disimpegno (circa 13 mq), un ripostiglio con cabina armadio (circa 7 mq), un secondo disimpegno (circa 2 mq), una prima camera da letto (circa 16 mq) con accesso diretto al bagno (circa 7 mq) e una seconda camera da letto (circa 10 mq); attraversando un disimpegno (circa 9 mq), si raggiunge un secondo bagno (circa 14 mq), uno studio (circa 19 mq) con accesso dalla seconda scala interna posta tra la cucina e il locale di sgombero del piano terreno, una terza camera da letto (circa 19 mq) con bagno indipendente (circa 4 mq) e il vano scala (circa 4 mq) che porta al locale mansardato

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

con altezza non abitabile che è composto da un unico grande ambiente (circa 68 mt) dove vengono dislocate una camera/studio con bagno personale.

Il collegamento tra il piano terreno e il piano primo avviene mediante due scale interne, di cui la prima situata nel locale soggiorno e la seconda tra il locale cucina e il locale di sgombero; entrambe presentano una struttura in cemento armato interamente rivestita in piastrelle in gres porcellanato, come tutti gli ambienti della casa, la muratura è debitamente intonacata a civile.

All'esterno completa la proprietà un terrazzo (circa 14 mq), due balconi (rispettivamente di circa 3 mq il primo e 4 mq il secondo) ed una porzione di cortile interno di pertinenza alla proprietà (bene comune non censibile) interamente pavimentata con autobloccanti in cls ad uso esclusivo (circa 222 mq).

Su tale area risultano poste due strutture precarie: la prima simile ad un gazebo probabilmente utilizzata come autorimessa dotata di una struttura leggera in legno verniciato e chiusa sui lati da tendoni plastificati e la seconda utilizzata come casetta ricovero attrezzi interamente in legno con adeguata copertura.

Il tetto è stato realizzato a due falde inclinate, su due diversi piani che seguono corpi di fabbrica differenti; le travi e la perlinatura sono state realizzate in legno verniciato, il manto di copertura è in laterizio e la lattoneria in lamiera preverniciata.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori collegati ad una caldaia a gas posta nel locale ripostiglio adiacente al locale di sgombero, di impianto elettrico, di impianto idrico e antifurto.

L'accesso agli immobili posti in vendita dalla via Torino avviene mediante servitù di passaggio di fatto (non rilevata negli atti di provenienza né trascritta) su proprietà di terzi e precisamente sulle particelle 660, 428, 427 e 426 del Foglio 5, in quanto unico accesso alla proprietà. Sul punto si richiama l'integrazione di perizia a pagina 3.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di vendita sono occupati dal debitore esecutato.

Si segnala che l'aggiudicatario ha la facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto e non oltre la data del versamento del saldo prezzo, la liberazione dell'immobile oggetto della presente procedura a cura del custode e spese a carico della procedura. In difetto, dovrà provvedere a tale incombenza a proprio spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Varisella (TO), ha riscontrato che la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e che risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 53/86, per prolungamento passafuori del tetto interno cortile;
- autorizzazione edilizia del 17/01/87 n. 1/A/87;
- richiesta di autorizzazione del 9/10/86 prot. 1722;
- pratica edilizia n. 180/86, concessione edilizia in sanatoria;
- concessione edilizia in sanatoria n. 32/S/99 del 29/12/99;
- richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 4/11/86 prot. 1849;
- pratica edilizia n. 3/00, per ristrutturazione di edificio di civile abitazione dove è prevista la demolizione di una parte di fabbricato spostando il volume da lato strada a lato interno cortile al fine di allargare la strada;
- concessione edilizia n. 21/C/00 rilasciata il 12/07/00;
- denuncia di inizio lavori in data 14/07/00, depositata in data 15/07/00 al protocollo n. 1587;
- richiesta di concessione edilizia prot. 136/00 del 24/01/00.

Il perito rileva che lo stato di fatto degli immobili oggetto di vendita nel complesso corrisponde con quello indicato nelle predette pratiche ad eccezione della distribuzione degli spazi interni e la presenza del gazebo chiuso con teli utilizzato come autorimessa e del ricovero attrezzi prefabbricato in legno presenti nel cortile di pertinenza.

Il CTU rileva la necessità di presentare una pratica in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e di provvedere alla rimozione del gazebo e del ricovero per attrezzi, trattandosi di opere abusive, quantificando i relativi costi in complessivi € 5.500,00, di cui € 4.000,00 per le pratiche amministrative ed € 1.500,00 per la demolizione.

Sul punto si richiama la perizia a pagine 20, 21 e 22.

Il perito evidenzia che la planimetria catastale risulta conforme con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo ad eccezione della mancanza del muro divisorio indicato al piano terreno tra la cucina e l'altra unità immobiliare analizzata nel bene 2 della mancanza del muro divisorio tra il disimpegno posto al piano primo e l'altra unità immobiliare; il disimpegno predetto è stato diviso in due creando così un disimpegno a servizio del ripostiglio e della camera da letto con bagno.

Sul punto si richiama la perizia a pagina 10.

Il fabbricato oggetto di vendita è posto in zona A "zona di vecchio impianto sature" della variante al piano regolatore generale comunale approvata con D.C.C. n. 34 del 10/11/2016. Il piano è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 42-3270 del 9/05/16 pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 19/05/26.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 36, 37 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/06/2001, n. 380, e all'art. 40, comma 6, della L. 28/02/1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. n. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che gli immobili oggetto di vendita non ne sono dotati.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di provenienza e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente.

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alle perizie depositate nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità.

Si segnala che l'aggiudicatario ha la facoltà di richiedere, al momento della presentazione dell'offerta di acquisto e non oltre la data del versamento del saldo prezzo, la liberazione dell'immobile oggetto della presente procedura a cura del custode e spese a carico della procedura. In difetto, dovrà provvedere a tale incombenza a proprie spese nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c

PREZZO

Il prezzo base della vendita è fissato in € 130.160,00. L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 97.620,00.

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

- > prezzo base: € 130.160,00 (Euro centotrentamila/00)
- > offerta minima: € 97.620,00 (Euro novantasettemilaseicentoventi/00);
- > cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.
- > Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00). Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
- > termine presentazione offerte: 13/05/25 ore 12:00;
- > data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova vendita: 14/05/25 ore 11:00, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;
- > data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 14/05/25 ore 11:00;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 16/05/25 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 19/05/25 ore 9:00;
- > IBAN per deposito cauzione: IT88R0200830545000106343448, acceso presso Unicredit S.p.A. (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);
- > gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- > portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

> referente della procedura: il professionista delegato.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, recapito telefonico 338/8947609, email avvmonicadefilippi@gmail.com.

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura speciale dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sottospecificati.

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.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*”.

L'offerta deve essere formulata e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito al Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere tramite apposita funzione “PARTECIPA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 13/05/25, 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. 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o

beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri unitamente a copia della carta di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore;

- **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 dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere allegata all'offerta in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

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 (TO), Via Cesare Pavese n. 4.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva “Es. Imm.re R.G.E. 129/2021 Trib. di Ivrea”, acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT88R0200830545000106343448.

L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, indicando nella causale “Versamento cauzione”.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

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.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito www.tribunale.ivrea.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'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.astetelematiche.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.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:

- > verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- > verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini indicati nel presente bando di vendita;
- > procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di

tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare:

> i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

> ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

> il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la durata di 2 giorni: dal 14/05/25 al 16/05/25 ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il 19/05/25 ore 9:00, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

Ogni creditore, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà versare, in unica soluzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; laddove il termine indicato per il versamento del saldo del 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 (dall'1 agosto al 31 agosto).

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico nonché, nel ricorrerne dei presupposti, l'imposta sul valore aggiunto calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, unitamente alla quota delle spese e dei compensi spettanti al professionista delegato e necessari per il trasferimento dell'immobile; il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente e/o tardivo versamento del residuo prezzo, oltre oneri di legge, inclusa l'imposta sul valore aggiunta ricorrendone i presupposti, ovvero delle spese e dei compensi per il trasferimento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento che saranno cancellate a cura del professionista delegato e spese a carico dell'aggiudicatario.

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

Si segnala infine che, nel ricorrere dei presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15 - Tel. 011/482822 – mail: richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere richieste anche al professionista delegato, avv. Monica Defilippi, con studio in San Giusto C.se (TO), via XXV Luglio n. 64, tel. 338.8947609, fax 0124.061080, email: avvmonicadefilippi@gmail.com.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

Avv. MONICA DEFILIPPI
Via XXV Luglio n. 64
10090 San Giusto C.se (TO)
Tel. 338.8947609 Fax 0124.061080

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

San Giusto C.se, 3/03/25

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Defilippi