

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 53/2024, il professionista avvocato Katia FAUSTINI con studio in Ivrea (TO), Via G. di Vittorio n. 4 – C.F. FSTKTA77D55E379B (tel. 0125/854053, pec: avvfaustini@pec.it), delegato dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI con ordinanza di delega in data 01/02/2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente

LOTTO 1

IN PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Chivasso (TO), alla Via Teodoro Secondo n. 7, appartamento situato al piano primo composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile si trova nel centro storico dotato di tutti i servizi pubblici ed un parcheggio pubblico adiacente. L'appartamento è posto in una zona d'angolo del condominio in aderenza ad altri fabbricati, pertanto presenta finestrate a vasistas in tutto l'appartamento poste in alto che non consentono una vista verso l'esterno, ma solo una illuminazione ed una ventilazione, con la sola esclusione di una piccola finestra nell'angolo cottura rivolta verso il cortile interno.

Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che da direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti.

Dati catastali: l'immobile è censito al Catasto fabbricati al foglio 22 Part. 384 sub. 45 categoria A3 consistenza 2 vani, 35 mq, rendita 139,44, Piano 1.

Valore di stima: € 27.000,00 (ventisettemila/00).

Coerenze: l'unità confina a nord con altra unità immobiliare urbana sub. 44 e corridoio comune sub.50. Confina ad est con mappale 287. Confina a sud con altra unità immobiliare urbana ed a ovest con altra unità immobiliare urbana e cortile mappale 95.

L'immobile appare in normale stato di conservazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate tinteggiate di colore bianco, impianti di riscaldamento autonomo con caldaietta a gas

anche per l'acqua calda sanitaria, impianto elettrico dotato di interruzione salvavita, finestre in legno e portoncino di ingresso.

E' compresa nella vendita la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LOTTO 2

IN PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Chivasso (TO), alla Via Teodoro Secondo n. 7, appartamento situato al secondo piano (mansardato), composto da ingresso, bagno, camera e soggiorno con angolo cottura, raggiungibile con scala condominiale con accesso dal cortile. L'immobile è sito nel centro storico, dotato quindi di tutti i servizi pubblici ed adiacente ad un parcheggio pubblico. L'appartamento è una mansarda, per la ventilazione e l'illuminazione è dotata di semplici velux, l'altezza media è di 2,50 m.

Inoltre l'appartamento ha l'ingresso che da direttamente sul bagno e sul soggiorno senza una divisione netta degli ambienti.

Dati catastali: l'immobile è censito al Catasto fabbricati al foglio 22 Part. 384 sub. 49 categoria A3 consistenza 2,5 vani, 36 mq, rendita 174,30, Classe 3, Piano 2.

Valore di stima: € 26.000,00 (ventiseimila/00).

Coerenze: l'unità confina a nord con altra unità immobiliare urbana sub. 48 e scala condominiale. Confina ad est con mappale 287. Confina a sud con altra unità immobiliare urbana ed a ovest con altra unità immobiliare urbana e cortile mappale 95.

L'immobile appare in normale stato di conservazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate tinteggiate di colore bianco o pastello, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas anche per l'acqua calda sanitaria, impianto elettrico dotato di interruzione salvavita,

finestre velux in legno e portoncino di ingresso.

E' ricompresa nella vendita la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LOTTO 3

IN PIENA PROPRIETÀ nel Comune di Chivasso (TO), alla Via Teodoro Secondo n. 7, garage posto al piano terra composto da unico vano con accesso dal cortile avente una profondità di circa 7,00 m ed una altezza di circa 2,20 m.

Dati catastali: l'immobile è censito al Catasto fabbricati al foglio 22 Part. 384 sub. 39 categoria C6 consistenza 18, Superficie 20 mq, rendita 67,86, Classe 2, Piano T.

Valore di stima: € 14.000,00 (quattordicimila/00).

Coerenze: l'unità confina a nord con altra unità immobiliare urbana sub. 38 e scala condominiale. Confina ad est con mappale 287. Confina a sud con altra unità immobiliare urbana sub 40 ed a ovest con cortile mappale 95.

Il garage presenta una lunghezza di 7,00 m che non consente di parcheggiare più di una auto di normali dimensioni (lunghezza 4,5 m). E' possibile nella restante porzione di garage parcheggiare biciclette e moto. Resta pertanto una lunghezza e quindi una superficie che non consente di ottimizzare il parcheggio di auto.

Il box appare in normale stato di conservazione. Pavimento in ceramica pareti e soffitto intonacati, dotato di impianto elettrico e porta basculante di ingresso.

E' ricompresa nella vendita la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza

garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CORRISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1

Nulla riferisce il CTU.

LOTTO 2

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

LOTTO 3

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07. Inoltre è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data 05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010. Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n.642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato. Immobile che risulta anche avere l'abitabilità. E' stata solo riscontrata una difformità interna di tipo igienico in quanto non

esistono tramezzature fra ingresso e soggiorno, questo determina un accesso diretto del bagno sul soggiorno, che non è compatibile con le norme igieniche vigenti. Di tale aspetto il Ctù ne ha tenuto conto nella determinazione del Valore dell'immobile in oggetto e per sanare la situazione è necessario realizzare il tramezzo fra ingresso e soggiorno".

LOTTO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07. Inoltre, è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data 05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010. Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n. 642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato. Immobile che risulta anche avere l'abitabilità. È stata solo riscontrata una difformità interna di tipo igienico, in quanto non esistono tramezzature fra ingresso e soggiorno, questo determina un accesso diretto dal bagno sul soggiorno, che non è compatibile con le norme igieniche vigenti. Di tale aspetto il Ctù ne ha tenuto conto nella determinazione del Valore dell'immobile in oggetto e per sanare la situazione è necessario realizzare il tramezzo fra ingresso e soggiorno.

LOTTO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile. La porzione di palazzina di cui l'immobile fa parte ha subito di recente una ristrutturazione importante, ottenuta con Permesso a costruire n. 4/07 del 12/01/2007. Successivamente è stata presentata una variante al precedente titolo con un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 205/07. Ed infine è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività n. 642/08 (prot.0025320 del 25/07/2008) come variante di stato finale al Permesso a Costruire n. 4/07 e successiva Sanatoria n. 205/07. Inoltre è stata ottenuta l'agibilità dell'immobile in data

05/11/2010 a seguito della relativa domanda n. 391/2010 prot. 0020612 del 14/05/2010. Dal confronto effettuato sull'immobile in oggetto non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo abitativo alla costruzione presente in Comune (D.I.A. n.642/08), riscontrando una sostanziale corrispondenza fra la situazione reale ed il titolo indicato

DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

LOTTO 2

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

LOTTO 3

L'immobile in oggetto rientra secondo il PRGC in zona ACS1 per cui è prevista una destinazione urbanistica residenziale in centro storico. In detta area sono ammesse se pur limitate altre destinazioni urbanistiche: produttive artigianali, terziario, commerciale, turistiche ricettive.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che viene posto in vendita in n.3 lotti, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dal Professionista delegato a seguito di aggiudicazione e di emissione del decreto di trasferimento, con costi a carico dell'aggiudicatario, come meglio specificato in perizia:

- Ipoteca Volontaria derivante da Atto Notarile n. rep. 86729, raccolta n. 36895, iscritta a Torino 2 il 02/04/2007, Reg. gen. 17894 – Reg. part. 3855, Quota 1/1,
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 27 febbraio 2024 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 27 marzo 2024 reg. gen./part. 12741/9671

Sull'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che viene posto in vendita in n.3 lotti, immobili sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento alle spese condominiali il Perito ha precisato quanto segue: “Nel caso in esame le

unità immobiliari in oggetto fanno parte di un condominio composto dal fabbricato in cui sono inseriti gli alloggi ed il box e da un super-condominio composto dai fabbricati che si affacciano sul cortile. In tutti i casi non si può determinare in maniera precisa le spese condominiali nei due anni antecedenti alla data di vendita. Basta pensare che la stima contenuta nella Perizia è basata sulla documentazione inviata dagli Amministratori al Perito ad agosto 2024, e già ad oggi sicuramente la situazione è mutata. L'unica cosa che si può fare è una stima di quelle che sono le più probabili spese condominiali ordinarie nei due anni antecedenti alla data di vendita sulla base della documentazione prodotta dagli Amministratori. Tutto ciò premesso si ribadisce che il più probabile valore delle spese complessive ordinarie medie annue per i vari immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono quelli indicati in perizia.”

Su tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita non esistono servitù diritti demaniali o usi civici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Quanto al lotto N.1 esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, redatto dal Perito e depositato presso il catasto Regionale. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Quanto al lotto N.2 esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, redatto dal Perito e depositato presso il catasto Regionale. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Quanto al lotto N.3 non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, 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. Trattandosi gi un garage non è necessario la redazione di un APE.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

LOTTO 1

L'immobile risulta regolarmente locato, giusto contratto di locazione, registrato, per anni 4 (10.02.2022-09.02.2026) opponibile alla procedura ed ai terzi. Le parti con successiva scrittura del

03.03.2023, registrata in data 09.03.2023, convenivano una riduzione del canone ad Euro 3.000,00 annui. Il custode ha provveduto a comunicare la disdetta del contratto al conduttore, con decorrenza 10.02.2026.

LOTTO 2

L'immobile risulta regolarmente locato, giusto contratto di locazione, registrato e opponibile alla procedura ed ai terzi, per anni 4 (01.01.2023-31.12.2026), prorogabile per ulteriore 4 anni salvo disdetta nei termini di legge. Il canone di locazione veniva convenuto dalle parti in Euro 3.600,00 annui, ritenuto congruo dal Perito.

LOTTO 3

L'immobile risulta occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura ed ai terzi.

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

LOTTO 1

- 1) Prezzo base: Euro 27.000,00 = (Euro ventisettemila/00);
- 2) Offerta minima: Euro 20.250,00 = (Euro ventimiladuecentocinquanta/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00 = (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 24 giugno 2025 ore 12.00;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 25 giugno 2025 ore 10.30;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT38B0200830545000107135104;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27 giugno 2025 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30 giugno 2025 ore 10.30.

LOTTO 2

1) Prezzo base: Euro 26.000,00 = (Euro ventiseimila/00);

2) Offerta minima: Euro 19.500,00 = (Euro diciannovemilacinquecento/00);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 500,00 = (Euro cinquecento/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: 24 giugno 2025 ore 12.00;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 25 giugno 2025 ore 10.30;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT38B0200830545000107135104;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27 giugno 2025 ore 13.00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30 giugno 2025 ore 10.30.

LOTTO 3

1) Prezzo base: Euro 14.000,00 = (Euro quattordicimila/00);

2) Offerta minima: Euro 10.500,00 = (Euro diecimilacinquecento/00);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 500,00 = (Euro cinquecento/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: 24 giugno 2025 ore 12.00;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 25 giugno 2025 ore 10.30;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT38B0200830545000107135104;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27 giugno 2025 ore 13.00 (salvo

autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 30 giugno 2025 ore 10.30.

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. Katia Faustini (telefono 3405456787 – 0125.854053).

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 proprio studio, giusta autorizzazione del GE, sito in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c.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, presso Unicredit Spa agenzia di Ivrea, Corso Cavour n.c.30, le cui coordinate IBAN sono: IT38B0200830545000107135104. 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.astetelematiche.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 25 giugno 2025 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 27 giugno 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 autoestensione), 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 autoestensione, 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 30 giugno ore 10.30.

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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. 53/2024 TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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

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

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585*, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) **con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi disposto un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

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 procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESEC. IMM.RE N. 53/2024 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Katia FAUSTINI, telefono 3405456787 – 0125.854053. 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

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Katia Faustini in Ivrea (TO), alla Via G. di Vittorio n.c.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, 28 marzo 2025

Il professionista delegato

avvocato Katia FAUSTINI