

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. 179/18 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Monica Defilippi con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania Frojo, del 31/03/22 ai sensi degli artt. 570 ss c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015

#### AVVISA

che il giorno **25 giugno 2024 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti,

#### LOTTO UNICO

piena proprietà di fabbricato civile ed autorimessa doppia siti in Locana (TO), Frazione Bardonetto n. 48.

Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra oltre al sottotetto non abitabile ed è composto: al piano terreno da locale deposito; al piano primo da cucina-soggiorno, disimpegno, cantina con locale caldaia, bagno, vano scala, ripostiglio e balcone; al piano secondo da tre camere, balcone e porticato coperto; al piano terzo da sottotetto non abitabile.

I beni immobili oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Locana (TO) come segue:

Foglio 100, particella 784, sub 2, cat. C/6, classe 1, consistenza 26 mq., superficie catastale 26 mq., rendita € 88,62, Piano T;

Foglio 100, particella 784, sub 3, cat. A/3, classe 2, 8 vani, superficie catastale 200 mq., rendita € 392,51, Piano T-1-2;

alle coerenze: strada statale 460 per Ceresole e le particelle nn. 28, 670, 669, 32 e 602.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato di civile abitazione risulta elevato a tre piani fuori terra, oltre al sottotetto non abitabile ed è realizzato in muratura portante intonacata sulle due facce e solai piani in laterocemento.

Il manto di copertura è stato rinnovato nel 1998, come risulta dall'autorizzazione rilasciata dal Comune di Locana (TO) e presenta una struttura lignea a due falde e manto in tegole.

L'accesso al primo piano avviene mediante scala esterna ed è collegato con il piano secondo da scala interna; il perito rileva che l'attuale vano scala ha sostituito una più antica scala interna piccola e angusta, disattivata chiudendo il passaggio nella soletta con il completamento del getto in cemento armato e lasciando così lo spazio a un piccolo ripostiglio.

L'immobile presenta il fronte principale sulla strada provinciale 460 per Ceresole mentre sul retro risulta addossato alla collina e parzialmente edificato su terrapieno: l'accesso al sottotetto avviene dalla collina.

Il cortile di pertinenza risulta recintato e dotato di cancello metallico ed in esso sono posti una legnaia ed un box prefabbricato (doppio); il CTU evidenzia che l'autorimessa è stata regolarizzata con sanatoria nell'ottobre del 1996.

Il perito evidenzia che sul terreno collinare di pertinenza dell'immobile, alla quota di imposta del sottotetto, è posto un basso fabbricato in blocchi di cemento che non risulta accatastato e presumibilmente utilizzato un tempo come pollaio.

L'unità abitativa risulta composta: al piano terreno da locale deposito; al piano primo da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio (ex scala), cantina, locale caldaia, vano scale, ripostiglio e balcone; al piano secondo: da tre camere, balcone e porticato coperto (in parte con semplice tettoia in lamiera); al piano terzo da sottotetto non abitabile con accesso dalla collina.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano collegata a radiatori in ghisa; l'acqua calda sanitaria è fornita dal bolier elettrico ubicato nel locale bagno.

I serramenti sono in legno con vetri singoli in tutta l'abitazione ad eccezione di una porta finestra del soggiorno al piano primo che risulta dotata di vetri doppi.

I pavimenti interni sono rivestiti con piastrelle di gres.

L'altezza interna netta del locale deposito al piano terreno è di 2,15 m.; cucina e soggiorno al piano primo hanno altezza netta interna di 2,30 m. mentre i locali accessori allo stesso piano hanno altezza di 2,45 m.. Il vano scale è a tutta altezza (4,85 m. circa).

I locali al piano secondo hanno altezza netta di 2,40 m.

Il locale verso la collina censito come porticato risulta coperto e perlinato all'interno per una parte mentre per la seconda parte è coperto con una semplice lamiera grecata.

In sede di sopralluogo, il perito non ha potuto accedere al locale sottotetto in quanto la porta di comunicazione tra porticato e collina risultava chiusa con lucchetto.

L'autorimessa doppia posta nel cortile di pertinenza è un basso fabbricato realizzato in elementi prefabbricati e non presenta suddivisioni al suo interno (vano unico).

Il CTU evidenzia un buono stato di manutenzione dell'immobile abitativo, senza segni di incuria o difetti.

Il locale al piano secondo che forma il "porticato" coperto verso la collina è realizzato con materiali di origine diversa, quali tavole di legno e pannelli di altro materiale e la copertura consiste in una semplice lamiera grecata su travicelli, rivestita verso l'interno solo per una parte.

Gli immobili oggetto di vendita sono entrostanti il terreno individuato in mappa al Foglio 100, particella 784, ente urbano di 664 mq.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

#### SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il perito evidenzia che l'immobile posto in vendita non risulta regolare per la legge n. 47/85, la costruzione è antecedente alla data dell'1/09/67, non risulta agibile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

Il CTU rileva che il fabbricato civile alla data dell'impianto meccanografico (1/12/77) risulta già accatastato come fabbricato urbano da accertare di 78 mq, corrispondente presumibilmente al nucleo più antico dell'edificio, edificato sulla ex particella n. 533, ossia la porzione di casa in linea esistente da epoca remota lungo la strada provinciale 460 per Ceresole.

Dalle ricerche eseguite dal perito risulta che l'immobile attuale è accatastato dal 20/09/96, data di deposito delle planimetrie di entrambi gli immobili, presumibilmente l'accatastamento coincide con il "condono edilizio 1995" con cui veniva richiesta la regolarizzazione del box auto realizzato in epoca più recente.

Il perito evidenzia che dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana (TO), non è pervenuto il progetto originario né i successivi interventi di carattere generale ma risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

> concessione Edilizia n. 49/93, recinzione proprietà presentata il 13/04/93 prot. n. 1511 rilasciata il 19/04/93; l'inizio dei lavori risulta datato 12/05/93 e i lavori eseguiti in economia diretta e la fine lavori è datata 15/06/93;

> concessione Edilizia in sanatoria n. 32/95, costruzione di un box prefabbricato - condono edilizio 1995 presentato il 24/02/95 prot. n. 745, rilasciata il 4/10/96;

> autorizzazione Edilizia n. 15/98, opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento totale della copertura del tetto del fabbricato sito in Frazione Bardonetto 15 presentata il 26/02/98 prot. n. 935, rilasciata il 27/05/98; l'inizio dei lavori eseguiti in economia diretta è datato 14/09/98 e la fine lavori datata 13/10/98. La copertura originale consisteva nell'orditura lignea a vista e veniva sostituita con una nuova orditura lignea rivestita con manto in tegole nere, perlinatura dei cornicioni, conservando forma e dimensioni preesistenti.

Il CTU evidenzia la mancanza di certificato energetico dell'immobile e delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Il perito rileva che non è stato possibile accertare la regolarità edilizia a causa dell'assenza del progetto originario e di un progetto generale autorizzativo ma, in sede di sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale del 20/09/96, ha riscontrato le seguenti difformità riferibili a interventi privi di autorizzazione eseguiti dopo tale data:

- al piano primo risulta demolito il muro divisorio tra cucina e soggiorno per formare un ambiente unico, murata una porta-finestra sul balcone ed il disimpegno collegato a una scala interna oggi non più presente è stato suddiviso in due con un divisorio non presente in planimetria; la scala interna un tempo presente nel disimpegno è stata chiusa annullando il passaggio nella soletta con un getto di cemento armato;
- al piano secondo: risulta demolito il muro divisorio tra la camera 2 e il disimpegno, è stata aperta una nuova porta tra la camera 1 e la camera 3 ed è stata spostata la porta di accesso dalla camera 3 al retrostante porticato coperto verso la collina.

Il CTU evidenzia che le difformità accertate possono essere sanate mediante il rilascio della C.I.L.A. tardiva che comporta una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del C.DR. 380/2001 e s.m.i. e, pertanto, quantifica i costi per la pratica in sanatoria delle opere non autorizzate, comprensiva di agibilità e spese tecniche in circa € 5.000,00.

Il perito quantifica le spese per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti alla regola d'arte, non reperiti, in circa € 1.500,00.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 15, 16 e 17.

Il comune di Locana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui ultima variante è stata approvata con D. G.R. n. 11-4647 dell'1/10/12.

Gli immobili posti in vendita si collocano in Frazione Bardonetto, lungo la strada provinciale 460 per Ceresole e ricadono nelle "Aree destinate ad uso agricolo (A)" di cui

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

agli artt. 36 e 36 bis delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'art. 36 disciplina le modalità di intervento destinate alle residenze rurali, alle attrezzature e alle infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, ecc... per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati. Gli immobili devono quindi mantenere la destinazione al servizio dell'attività agricola. Per quanto attiene le prescrizioni geologiche, l'immobile ricade nella classe di rischio IIIB4, che preclude la realizzazione di nuove costruzioni e, in caso di edifici esistenti, l'aumento di carico abitativo. Sul punto si richiama la perizia a pagina 15.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 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 sono dotati di detto attestato.

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. 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 dalla debitrice, 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 alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal perito estimatore consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)

**ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

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

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.

Alla presente vendita si applica il disposto di cui all'art. 560 c.p.c.

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 € 21.432,00. L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 16.074,00.

Si segnala che il perito ha valutato i beni oggetto della presente vendita € 102.961,80.

\*\*\*

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

- > prezzo base: € 21.432,00;
- > offerta minima: € 16.074,00;
- > cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
- > Le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/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: 24/06/24 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: 25/06/24 ore 9:30, 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: 25/06/24 ore 9:30;
- > data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 27/06/24 ore 13:00;
- > udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 28/06/24 ore 9:30;

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

- > IBAN per deposito cauzione: IT10Q0200830545000106395123, 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](http://www.astetelematiche.it);
- > referente della procedura: il professionista delegato.

\*\*\*

### 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](mailto: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 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](http://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

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

12:00 del giorno 24/06/24, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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

L'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 di 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 al 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);

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

- 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 nonché copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- **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

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

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 n. 179/2018 Trib. di Ivrea", acceso presso Unicredit S.p.A. ed identificato dall'IBAN IT10Q0200830545000106395123.

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.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione

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

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](http://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](http://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](http://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.

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

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 giorno 25/06/24 al 27/06/24 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 28/06/24 ore 9:30, 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

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.

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

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

- > la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- > la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara fra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà a:

- > determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- > fissare all'assegnatario il termine, in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte, per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- > trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero con assegno circolare non trasferibile, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare dell'imposta sul valore aggiunto, calcolata ai sensi di legge sul prezzo di aggiudicazione, nel ricorrerne dei presupposti di legge, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, 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 a partire dal quindicesimo 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

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

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.

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

\*\*\*

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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

\*\*\*

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo di posta elettronica certificata all'avv. Monica Defilippi (pec: [avvmonicadefilippi@pec.it](mailto:avvmonicadefilippi@pec.it)), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario

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

direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

#### 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](mailto: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 rivolte 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](mailto: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:

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

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

- il presente avviso, oMESSO il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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, 10/04/24

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Defilippi  


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

RELAZIONE DI NOTIFICA

Addi \_\_\_\_\_ ad istanza di chi in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Ivrea ho affisso copia del retroesteso avviso di vendita tematica asincrona all'Albo del Comune di Locana (TO)

17/06/2024

FUNZIONARIO UNEP  
TRIBUNALE di IVREA  
Dott.ssa KATIA CAPECCI