

**TERRANOVA MASSIMO**  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

-----  
Via Cesare Pavese nc.6 – 10015 Ivrea  
Tel 0125/635088 fax 0125/642944



**TRIBUNALE DI IVREA**  
**AVVISO di VENDITA IMMOBILI**  
**TRIBUNALE DI IVREA**

**Procedura esecutiva n. 99/2018 R.E.**



(promossa da **ORGANA SPV S.R.L.**)

Il Dottor Massimo Terranova delegato dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega del 23 febbraio 2024

**AVVISA**

**PROCEDERSI ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490,570 E 591 bis c.p.c.**

del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili situati alla Via Bergamo 52 in Settimo Torinese (TO) cap 10036



**LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare denominato "Cascina Chela" riconosciuto quale "cascina storica" vincolata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Settimo Torinese.

Il complesso immobiliare è composto da n. 4 unità abitative, magazzini, autorimesse e tettoie con terreni pertinenziali, il tutto confinante a corpo con i mappali nn. 51, 8,21, 68, 20, 13, 179, 49, 12 34 e 53 del Foglio 22

Il CTU ha precisato nella perizia che il complesso immobiliare *oggetto di questa vendita*, elevato su due piani fuori terra, è composto:

- nel corpo centrale, da quattro unità abitative;
- ad est, da area chiusa destinata a magazzino al piano terra e da una tettoia chiusa soprastante;



- ad ovest, da un'area chiusa destinata a magazzino al piano terra e da una tettoia chiusa soprastante.

E' altresì oggetto di questa vendita un fabbricato esterno, posto a sud rispetto al compendio principale, composto da tettoia chiusa uso deposito e da n. 2 autorimesse.

Le quattro unità abitative, descritte nella perizia predisposta dal CTU, sono costituite da:

- Unità 1: appartamento al piano terreno con accesso sia dal cortile posto a nord che dal cortile posto a sud composto da camera, cucina, antibagno e bagno;
- Unità 2: appartamento al piano terreno con accesso sia dal cortile posto a nord che dal cortile posto a sud composto da ingresso su cucina, camera, bagno, salone;
- Unità 3: porzione di fabbricato semi indipendente elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro da due scale interne e da un ascensore (non funzionante) con ingresso dal cortile posto a sud composto da ingresso, disimpegno, locale tecnico, cantina al piano terra, disimpegni, soggiorno, cucina, tre camere, locale di sgombero, doppi servizi, balcone sul lato sud posto al piano primo, una soffitta allo stato grezzo non abitabile e un soppalco agibile al secondo piano sottotetto;
- Unità 4: appartamento al piano primo soprastante all'unità 1) composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, bagno, balcone sul lato sud;

Nell'estrema parte ovest del fabbricato è presente un magazzino al piano terreno e una tettoia chiusa al piano primo, quest'ultima raggiungibile dalla scala che serve anche l'unità 4.

Nell'estrema parte est del fabbricato è presente un magazzino al P.T e una tettoia chiusa al piano primo, quest'ultima accessibile direttamente dall'unità n. 3.

E' altresì oggetto di questa vendita un fabbricato esterno posto a sud rispetto al compendio principale situato sul lato opposto di Via Bergamo 52 composto da una tettoia chiusa uso deposito e da n. 2 autorimesse.

### **Coerenze**

Il CTU ha precisato in perizia che il complesso immobiliare oggetto di questa vendita è confinante a corpo con i mappali nn. 51, 8,21, 68, 20, 13, 179, 49, 12 34 e 53 del Foglio 22.

## Dati Catastali

Le unità immobiliari oggetto di questa vendita sono così censite al catasto fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO):

Foglio 22 n.221 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria C/2 classe 1 consistenza mq.65 sup. catastale mq.80 rendita catastale Euro 161,13;

Foglio 22 n.221 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.29 sup. catastale mq.34 rendita catastale Euro 49,42 ;

Foglio 22 n.222 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria A/4 classe 1 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq.103 rendita catastale Euro 190,57;

Foglio 22 n.223 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.83 sup. catastale mq.89 rendita catastale Euro 141,46

Foglio 22 n.224 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.26 sup. catastale mq.36 rendita catastale Euro 64,45;

Foglio 22 n.224 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.48 sup. catastale mq.49 rendita catastale euro 118,99;

Foglio 22 n.219 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/7 classe U consistenza mq.72 sup. catastale mq. 76 rendita catastale Euro 122,71;

Foglio 22 n.219 sub.3 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.53 sup. catastale mq. 62 rendita catastale Euro 131,39;

Foglio 22 n.220 Via Bergamo n.52 piano T-1 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 7,5 sup. catastale mq.173 rendita catastale Euro 371,85;

Foglio 22 n.60 sub.4 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 1 consistenza mq.78 sup. catastale mq. 95 rendita catastale Euro 249,76;

Foglio 22 n.60 sub.5 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/2 classe 1 consistenza mq.61 sup. catastale mq. 69 rendita catastale Euro 151,22;

Foglio 22 n.60 sub.6 Via Bergamo n.52 piano 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 3,5 sup. catastale mq. 97 rendita catastale Euro 207,87;

Foglio 22 n.60 sub.7 Via Bergamo n.52 piano 1 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 4,5 sup. catastale mq. 80 rendita catastale Euro 267,27;

Foglio 22 n.229 sub.1 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 4 consistenza mq.16 sup. catastale mq.20 rendita catastale Euro 82,63

Foglio 22 n.229 sub.2 Via Bergamo n.52 piano T categoria C/6 classe 4 consistenza mq.21 sup. catastale mq.23 rendita catastale Euro 108,46 ;

Foglio 22 Particella 229 sub. 3 Via Bergamo 52 piano T categoria C7 classe U consistenza 70 metri quadri, sup. catastale 82 metri quadri, rendita catastale euro 119,30

**Gli appezzamenti di terreno sono così censiti al Catasto terreni del comune di Settimo Torinese (TO)**

Foglio 22 n.54 pascolo classe U di are 4 centiare 71 reddito dominicale Euro 0,24 reddito agrario Euro 0,10;

Foglio 22 n. 67 pascolo classe U di are 2 centiare 35 reddito dominicale euro 0,12 reddito agrario euro 0,05

Foglio 22 n. 87 prato irriguo classe 2 di are 28 centiare 12 reddito dominicale euro 27,59 reddito agrario euro 23,96

Foglio 22 n. 66, corte, di are 5 centiare 20 senza redditi

Foglio 22 n. 15, forno, di centiare 26 senza redditi

Foglio 22 n. 61, corte, di are 5 centiare 87 senza redditi

Foglio 22 n. 60, ente urbano, di are 3 centiare 26, senza redditi

Foglio 22 n. 219, ente urbano, are 2 centiare 18, senza redditi

Foglio 22 n. 220, ente urbano, centiare 89, senza redditi

Foglio 22 n. 221, ente urbano, are 2 centiare 66, senza redditi

Foglio 22 n. 222, ente urbano, centiare 96, senza redditi

Foglio 22 n. 223, ente urbano, are 2 centiare 29, senza redditi

Foglio 22 n. 224, ente urbano, are 1 centiare 93, senza redditi

Foglio 22 n. 229, ente urbano, are 1 centiare 24, senza redditi

Grava sui mappali n. 54,67 e 87 del Foglio 22 servitù di passaggio pedonale e carraio per una larghezza di 10 metri netti con inizio dalla via Bergamo e termine contro il mappale n. 12 Foglio XXII a favore dei mappali di cui al Foglio XXII, n. 12-34-5-4-2-52-53, ubicati sul retro della Cascina Chela. Nell'area oggetto di servitù potranno essere posate tutte le canalizzazioni per i vari servizi: acqua, fognatura forza, luce, gas, telefono, niente escluso.

A favore del mappale n. 87 del foglio 22 sussiste servitù di passaggio carraio gravante sul mappale 8.



## **SITUAZIONE OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO**

Il compendio immobiliare oggetto di questa vendita risulta libero, ad eccezione dell'unità 4 posta al piano primo occupata con contratto di locazione non opponibile alla procedura, risolutivamente condizionato alla aggiudicazione del compendio pignorato, al canone mensile di euro 540,00, stipulato dalla procedura esecutiva in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

## **SITUAZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il CTU ha precisato in perizia che

- la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente vendita è stata realizzata in data anteriore al 01 settembre 1967;
- successivamente alla costruzione risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:
  - concessione edilizia in sanatoria prot. 7779 in data 01 aprile 1986 per realizzazione di modifiche interne;
  - autorizzazione per la ristrutturazione di tettoia ad uso agricolo pratica edilizia 246/92 del 18 aprile 1993;
  - permesso di costruire n. 08432 del 09 gennaio 2008 per ristrutturazione, restauro conservativo e recupero sottotetto ai fini abitativi, con inizio lavori in data 04.03.2008 e proroga alla fine dei lavori rilasciata in data 19.03.2012 prot. n.16659 con scadenza in data 04.03.2013, a cui non è seguita la comunicazione di fine lavori, la denuncia delle opere strutturali ai sensi degli artt. 65 e 93 del D.P.R. n.380/2001 e la richiesta di agibilità con allegazione della certificazione degli impianti tecnologici, la variazione catastale con le nuove planimetrie catastali e la trasmissione della copia delle certificazioni energetiche delle n.4 unità abitative.

Alla luce delle potenziali criticità urbanistiche e catastali del complesso immobiliare oggetto di questa vendita, su impulso del CTU, i collaboratori dell'ufficio tecnico del Comune di Settimo Torinese, coadiuvati dagli agenti di polizia locale, hanno effettuato un sopralluogo in data 19 aprile

2023 e successivamente trasmesso una relazione su quanto accertato datata 21-06-2023 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla stessa si rinvia. Sostanzialmente le difformità riscontrate dall'ufficio tecnico comunale tra quanto autorizzato e quanto licenziato con il Permesso di costruire n. 8432 / 2008 riportate nella relazione del 21-06-2023 sono le seguenti:

- la demolizione di tettoia lato Ovest;
- la realizzazione di porticato lato Nord;
- la realizzazione di opere interne, in cui si ravvisa il non corretto rispetto del DM sanità 05 luglio 75;
- la realizzazione di nuovo collegamento verticale tra piano terreno e piano primo;
- la trasformazione d'uso da magazzino a garage;
- modifica della quota degli orizzontamenti;
- modifica della sagoma dell'edificio con innalzamento della quota colmo della copertura con aumento della volumetria;
- modifica dei prospetti.
- le unità immobiliari n. 2 e 3 hanno una slp (superficie lorda di pavimento) diversa rispetto al progetto autorizzato, in particolare nell'unità immobiliare 3 è stato realizzato un soppalco (piano sottotetto) a quota diversa e con una slp (superficie lorda di pavimento) maggiore.
- gli alloggi 1, 2 e 3 risultano non occupati, mentre l'alloggio 4, situato al piano primo risulta occupato dal Sig. xxxxxx xxxxxx e dalla sua famiglia che corrisponde un canone d'affitto alla procedura esecutiva.

L'ufficio tecnico nelle considerazioni finali alla suddetta relazione ha precisato che:

- *"si rileva la mancanza del deposito strutturale presso gli uffici comunali ai sensi degli art. 65 e 93 del D.P.R. 380/2001;*
- *in data 06/04/2023 con D.C.C. n. 67 è stata adottata la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Variante Generale al PRG attivando così il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 che ammette l'applicazione della norma più restrittiva. Nel caso in esame comporta modifiche rispetto le destinazioni d'uso ammesse, conferma l'ammissibilità della funzione residenziale non agricola prevedendo in questa circostanza temporale*

*interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c. dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;*

- *in merito alle difformità edilizie, si rilevano, come già esplicitato ai punti precedenti, delle modifiche interne ed esterne, in particolare è stata modificata la pendenza della falda del tetto ed è stata alzata l'imposta della copertura. Pertanto, al fine della predisposizione della sanatoria occorrerà anche verificare:*

*A) il rispetto di quanto rilevato in loco ai contenuti dell'art. 6 "Norme per il recupero dei sottotetti" della L.R. n. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana";*

*B) il rispetto dei contenuti dell'art. 110 del R.E. del Comune di Settimo Torinese "Coperture degli edifici" e dell'art. 110.1 "Modalità di utilizzazione dei sottotetti".*

*Si ricorda che nell'ambito degli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi, effettuati ai sensi della L.R. 16/2018, è ammesso l'innalzamento della sagoma del tetto fino a 0.70 mt dell'imposta, con il mantenimento della configurazione geometrica originaria."...*

- *L'intervento oggetto del P.d.C. 8432 è stato realizzato in zona agricola nel rispetto dei contenuti dell'art. 25 del L.r. 56/77, "Norme per le aree destinate ad attività agricole", pertanto non è stato assoggettato al pagamento dei contributi di costruzione previsti all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" poiché il titolo si è concretizzato in virtù della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo che comportano, tra le altre cose, l'esonero dal pagamento dei contributi come previsto dall' art. 17 co.3 lettera a) del medesimo D.P.R.*

*Pertanto:*

- *l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che non possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, è soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura doppia come previsto dall'art. 36 del medesimo D.P.R.;*

- *l'eventuale futuro acquirente dell'immobile che possiede i requisiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 è soggetto al versamento del contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 380 in misura singola come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.*

Per la determinazione degli importi si prenda visione la documentazione pubblicata sul sito della Città di Settimo T.se al seguente link: <https://www.comune.settimo-torinese.to.it/it/page/contributi-dicostruzione>.



- Si dà atto che l'immobile è una residenza agricola e, come già esplicitato ai punti precedenti, si è rilevata la presenza di un affittuario privo della titolarità prevista di cui all'art. 25 della L.R. 56/77, che per il caso in esame, comporta il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.
- Si precisa che per esprimersi in merito alla sanabilità delle opere occorre, tra le altre cose, individuare il/i periodi in cui sono stati realizzati gli abusi edilizi al fine di determinare la normativa di riferimento e gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso necessari per la verifica della doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Nella fattispecie, per l'immobile in esame, agli atti di questo Comune non risulta essere depositata la fine dei lavori. Sarà pertanto necessario effettuare ulteriori approfondimenti da parte del comando di P.L. anche mediante la raccolta di spontanee dichiarazioni dei soggetti di cui all'art. 29 del T.U.E 380/2001, al fine di ricostruire la cronologia degli interventi edilizi rilevati così come disposto anche dalla circolare 765/2015 della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ivrea.
- Si ricorda che le verifiche condotte hanno evidenziato la presenza di abusi edilizi, pertanto quest' ufficio provvederà, al termine delle indagini del comando di P.L., a predisporre ed inviare ai soggetti interessati l'avvio del procedimento per violazione urbanistico edilizia ai sensi dell'art. 7 e seguenti della legge 241/90 e conseguente ordinanza di demolizione delle opere abusivamente realizzate."



Il CTU ha inoltre precisato in perizia, alla quale espressamente si rinvia e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, che:

- il complesso immobiliare non è conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico come evidenziato nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese del 21-06-2023 in seguito al sopralluogo del 19.04.2023 effettuato dai tecnici comunali e



dagli agenti di polizia locale: relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita ed alla stessa si rinvia;

- alla luce del contenuto della relazione suddetta, dalla quale è emersa la presenza di abusi edilizi *"non si può escludere che alcune porzioni del fabbricato debbano essere demolite ma ciò potrà essere noto solo una volta che ci sarà la pronuncia della Commissione Edilizia della città di Settimo Torinese a seguito di presentazione dell'istanza i sanatoria"*;
- l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere **tassativamente entro 120 gg.** dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria a presentare l'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria;
- non è stato possibile quantificare l'ammontare esatto delle aree esterne di corte in quanto l'area di corte a sud del fabbricato principale (mappali 61,66,67,54,15 del Foglio 22) che presenta una recinzione con muretto in cemento armato e rete metallica, come rappresentata sulla mappa del catasto terreni, non è conforme allo stato di fatto, in quanto non è stata stralciata dalla mappa catastale la sede statale della Via Bergamo insistente sui mappali costituenti la corte lato sud, mentre i mappali 54,67 e 87 del Foglio 22 sono gravate da servitù di transito di larghezza 10 metri...(..)
- le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto e neppure all'ultimo titolo rilasciato come confermato anche dalla relazione predisposta dal servizio edilizia privata del comune di Settimo Torinese;

Il CTU ha evidenziato in perizia che, alla luce delle criticità rappresentate nel proprio elaborato peritale e nella relazione predisposta dall'ufficio tecnico comunale, è impossibile quantificare gli oneri che dovranno gravare sull'aggiudicatario e pertanto ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 50 % rispetto valore di stima del compendio oggetto di questa vendita (valore di perizia del compendio pignorato al lordo della decurtazione euro 1.042.920,00 importo della decurtazione euro 521.460,00 (50%) - prezzo base della "prima asta" euro 521.460,00):

Maggiori informazioni al riguardo dovranno essere reperite dagli interessati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese (TO) anche in ordine

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Con riferimento al D. lgs 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1bis, il CTU ha dichiarato nella perizia che non esiste il certificato energetico degli immobili oggetto di questa vendita



\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA DEL LOTTO UNICO

\*\*\*

I beni saranno posti in

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

#### LOTTO UNICO

- 1) prezzo base: 521.460,00
- 2) offerta minima: 391.095,00
- 3) rilancio minimo: 5.000,00 euro
- 4) data e ora inizio operazioni di vendita: martedì 16 luglio 2024 ore 11:00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: lunedì 15 luglio 2024 ore 12:00 esclusivamente per via telematica

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Ivrea (TO), Via Cesare Pavese 6 - presso lo studio del professionista delegato

CAUZIONE: pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto

IBAN PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: IT 80 I 02008 01210 000106993051 intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N.99/18 TRIBUNALE IVREA" specificando nella causale del bonifico bancario il lotto per il quale si intende concorrere (specificare lotto unico se unico)

GESTORE DELLA VENDITA: è individuato nella società Astagiudiziarie Inlinea S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

DATA E ORA TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: giovedì 18 luglio 2024 ore 13:00 (salvo autoestensione)



DATA E ORA DELIBERAZIONE FINALE SULLE OFFERTE ALL'ESITO DELLA GARA: venerdì 19 luglio 2024 ORE 12:00



#### **RICHIAMI DI INFORMATIVA**

L'aggiudicatario del complesso immobiliare dovrà necessariamente provvedere a presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento volta alla regolarizzazione urbanistica del complesso immobiliare (tenuto conto di tutte le criticità già evidenziate sia nella perizia che nella relazione dell'ufficio tecnico comunale del 21-06-2023 - documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita - oltre a quelle criticità che eventualmente potranno essere successivamente rappresentate all'aggiudicatario dagli organi competenti) e sostenere oltre al prezzo di aggiudicazione anche

- gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento;
- i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio;
- gli oneri correlati alla regolarizzazione urbanistica e catastale (costituiti da oneri comunali e da oneri correlati agli interventi edilizi necessari per l'ottenimento della suddetta regolarizzazione) che il CTU in perizia ha stimato provvisoriamente in euro 521.460,00 (oneri che a conclusione potranno essere rivelarsi di importo maggiore oppure inferiore a tale stima) che corrispondono al 50 % del valore di stima iniziale poiché "non è possibile quantificarli in maniera attendibile e certa", come esplicitato nella perizia del CTU;
- gli oneri correlati alla cancellazione di altri gravami diversi dall'ipoteca volontaria e dal pignoramento (per esempio il provvedimento di assegnazione della casa coniugale) non cancellabili con il decreto di trasferimento.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**



Gli immobili pignorati *di entrambi i lotti* sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze accessioni ragioni e azioni servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1 DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40 , comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso DPR 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Ulteriori informazioni potranno essere raccolte oltre che nella perizia del CTU anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione degli immobili

Le offerte dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lunedì 15 luglio 2024 esclusivamente per via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate 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) portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea SpA.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità sottoindicate entro le ore 12:00 del 15 luglio 2024 (antecedente a quello di udienza di vendita) 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 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. 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. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, 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 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. 32/2015).

\*\*\*

Nel caso i 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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

## **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

### **PARTECIPAZIONE**

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima e deve contenere:

- per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, 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 dell'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile 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 interdetto, un inabilitato o un amministrato 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;
- l'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- per le società e gli enti indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se possedute) e codice fiscale. Allegare all'offerta copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerte;

- 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 D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata.

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. (e meglio sotto precisato).

#### 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 esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente

bancario intestato alla procedura le cui coordinate IBAN sono: IT 80 I 02008 01210 000106993051 specificando nella causale il lotto per il quale si intende partecipare.

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" specificando di seguito il lotto per il quale si intende partecipare. 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 nullità 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, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

#### **Pagamento del bollo**

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> 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, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura si recupero coattivo).

#### **Assistenza ed informazioni**

E' possibile ricevere supporto informativo, per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per la partecipazione alle operazioni di vendita telematica e per l'uso delle piattaforme, rivolgendosi negli orari di apertura dell'Ufficio di Assistenza alle vendite telematiche presso il Tribunale di Ivrea

N.B. 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 Repubblica dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

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.

Si procederà alla deliberazione sulle offerte pervenute come segue:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente,
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.; il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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.

Le offerte in aumento avverranno 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 inizierà il giorno martedì 16 luglio 2024, al termine dell'apertura delle buste telematiche e terminerà il giorno giovedì 18 luglio 2024 alle ore 13:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) 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 ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di TRE ORE.

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.

Nel giorno immediatamente successivo alle ore 12:00 avrà luogo la deliberazione finale sulle offerte e il professionista delegato procederà all'aggiudicazione definitiva all'esito della gara e degli eventuali prolungamenti ovvero a fissare nuovo esperimento di vendita senza incanto, stilando apposito verbale.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione.

NON E' CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

#### PRECISAZIONI

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata e comunicherà al

referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

### **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. 598 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento della domanda di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

### **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, deve essere versato, in unica soluzione, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel termine più breve indicato dall'offerente, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

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

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

N.B. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Conseguentemente l'aggiudicatario o il creditore assegnatario dovrà versare al Professionista delegato, nel medesimo termine di cui sopra, l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio, salvo conguagli, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'eventuale somma versata in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario o all'assegnatario ad avvenuta esecuzione delle formalità.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita

della cauzione a titolo di multa. In caso di mancato pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 c. 3 c.p.c., in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e le modalità di pagamento saranno concordate con l'istituto mutuante.

### **MUTUO FONDIARIO**

Se tra i creditori vi è l'Istituto di Credito che ha concesso il mutuo fondiario all'esecutato, l'aggiudicatario, che non intenda profittare del mutuo fondiario, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'offerta presentata, o comunque non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione con l'avvertimento che in caso di mancato insufficiente o tardivo versamento l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.c.

L'aggiudicatario dovrà inoltre depositare presso lo studio del Delegato la quietanza del pagamento effettuato all'istituto mutuante.

Viceversa, l'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. A questo fine, nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro nel mutuo

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al professionista delegato Dottor Massimo Terranova, telefono 0125/63.50.88

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle vendite Pubbliche utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- inserito integralmente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale il tutto almeno 60 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche* unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della Società Aste Giudiziarie in Linea garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti ora indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziarie b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale c) l'inclusione del link ovvero l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astalegale.net S.p.a. .

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dei creditori.

## **RINVIO**

Per quanto non precisato nel presente avviso si fa espresso riferimento al contenuto della Circolare emessa dal Tribunale di Ivrea prot. n. 1334 del 17/09/2015 contenente le istruzioni generali per le vendite delegate.

## **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte e le istanze di assegnazione pervenute o al fine di dare i provvedimenti

conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, con espresso avvertimento che, sussistendone i presupposti, sarà disposta la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 164 bis c.p.c..

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato, Dott. Massimo Terranova, telefonando al numero 0125-635088 ovvero al cell. 3471634225 e tramite e-mail all'indirizzo massimo.terranova@studiotgr.it.

Ivrea, li 14/03/2024

Massimo TERRANOVA



