

Frazione Vignetti, 2 – 10084 Forno Canavese (To)
Via Vallero, 3 – 10086 Rivarolo Canavese (To)
Telefono 339-3587861
e mail emamilano@libero.it
pec avvemanuelamilano@cnfpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 196/2018, il professionista Avvocato Emanuela Milano, delegato dal G.E. Dott. Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 23 febbraio 2024 e successivo provvedimento del 14 luglio 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili e precisamente:

Lotto 1 (UNO)

Bene n. 1 - In Comune di VOLPIANO (TO), località Cascina Progresso n. 22/B: Porzione di tettoia agricola con adiacente terreno pertinenziale, entrostante alla particella 795 del foglio 51 (già particella 316/a, ex 109 parte, ente urbano di mq. 1.360).

Confini: la strada Comunale detta Benedetta, i n.ri 316 e 317 stesso foglio.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune Volpiano (TO), come segue:

Foglio 51, particella 795 subalterno 2 (già foglio 51 particella 316 subalterni 1 e 2), cascina Progresso n. 22/B, piano T, cat. D/10, R.C. Euro 751,60

Bene n. 2 - In Comune di BRANDIZZO (TO), regione Bologna:

Terreno agricolo, ubicato in area rurale ed esterna, raggiungibile attraverso strade di campagna

Confini: la strada, i mappali n.ri 82, 201, 115, 117, 116, 83, 12, 85, 102, 183 e 81 stesso foglio.

Detto terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Brandizzo (TO), come segue:
Foglio 2, particella 184, seminativo di classe 3 di mq. 8.040, R.D. euro 60,21 R.A. euro 37,37

Bene n. 3 - In Comune di VOLPIANO (TO), regione Pali:

Terreno agricolo, ubicato in area rurale ed esterna, raggiungibile attraverso strade di campagna.

Confini: la Strada detta della Benedetta, i mappali N.ri 170, 36, 35, 29, stesso foglio ed il mappale n. 12 del foglio 50.

Detto terreno è censito nel Catasto Terreni del Comune Volpiano (TO), come segue:
Foglio 49, particella 171 (già particella 37/b), seminativo irriguo di classe 2 di mq. 3.085, R.D. euro 28,68 R.A. euro 27,09

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

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Antonio Bertot del 25 gennaio 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

"Corrispondenza catastale:

Bene n.1: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CATASTO TERRENI

La particella F. 51 N. 795 (già n. 316/a, "ente urbano", ex n. 109 parte), è stata originata da tipo di frazionamento Prot. N. 2021/TO 0269153 approvato dall'Agenzia del Territorio di Torino 29/12/2021, depositato al Comune di Volpiano il 23/12/2021 N.ro 20/2021, a corredo della denuncia di variazione del Catasto Fabbricati del 12/01/2022 di cui agli estremi sottoriportati.

CATASTO URBANO

L'U.I.U. de quo deriva dalle seguenti variazioni catastali:

- U.I.U. F. 51 N. 316 subb. 1 e 2 (graffati), costituita il 15/02/2012, Prot. TO0068416.

La stessa è stata interessata da variazione del 27/02/2012 Prot. TO0086854, con l'introduzione dell'annotazione: porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella del fg. 51 n. 317 sub. 1 graffati con 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, rendita attribuita alla porzione di ui ai soli fini fiscali.

- L'Attuale U.I.U. F. 51 N. 795 sub. 2 è stata originata da denuncia di variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti", registrate al C. F. in data 12/01/2022, Prot. N. TO0004896.

La stessa è rettamente intestata pro quota agli esecutati.

Bene n.2: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta.

Bene n.3: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il mappale in Volpiano F. 51 N. 171 (già N. 37/b), è stato originato da tipo di frazionamento Prot. N. 2021/TO 0266870, approvato dall'Agenzia del Territorio di Torino il 23/12/2021, preventivamente depositato al Comune di Volpiano il 23/12/2021 N.ro 19/2021.

L'intestazione catastale dell'immobile è corretta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - L'immobile risulta interessato dai seguenti vincoli:

1) Vincolo di destinazione al mantenimento della destinazione d'uso, al servizio dell'attività agricola, costituito con atto Notaio FERRERI Carlo Alberto in data 23/09/1998 Rep. 101930/8318, trascritto a Torino 2 il 22/10/1998 ai N.ri 34156 Reg. Gen.le e 23651 Reg. Part., a favore del Comune di Volpiano, contro **** Omissis ****, sui fondi di cui ai mappali F. 51 N.49-108-109 C.T., poi dichiarati al C.F al F. 51 N.ri 316-317, di cui il 316/a su cui ricade la tettoia de quo.

La sezione "D" della predetta nota di trascrizione riporta testualmente:

*"I COMPARENTI SIGNORI **** Omissis ****, AL FINE DEL RILASCIO DA PARTE DEL COMUNE DI VOLPIANO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER LA COSTRUZIONE DELLA TETTOIA SILOS DI CUI IN PREMessa, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO SI OBBLIGANO A MANTENERE LA DESTINAZIONE D'USO DEI DETTI ERIGENDI FABBRICATI, AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA, COSI' COME RISULTANO DAL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE DI VOLPIANO MEDESIMO CON LA SUCCITATA PRATICA EDILIZIA, AI SENSI DELL'ART.25 L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E PER TUTTO IL TEMPO PREVISTO DALLE NORME E REGOLAMENTI EDILIZI IN MATERIA. I MEDESIMI DICHIARANO DI ESSERE A PIENA CONOSCENZA DELLE SANZIONI PREVISTE DALLA DETTA L.R. 56/77 PER IL CASO DI INOSSERVANZA O VIOLAZIONI DEGLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ATTO. IL PRESENTE VINCOLO RESTERA' FERMO E VALIDO ANCHE IN CASO DI EVENTUALI FUTURE CONCESSIONI IN VARIANTE, CHE NON COMPORTINO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO."*

*2) Atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso, al servizio dell'attività agricola, a rogito Notaio BARBAGALLO Salvatore in data 29/03/2012 Rep. 26141/14185, trascritto a Torino 2 il 23/04/2012 ai N.ri 14749 Reg. Gen.le e 10815 Reg. Part., a favore del Comune di Volpiano, contro **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti di proprietà, sugli immobili in Volpiano, Cascina Progresso 22/B, identificati al C. F. al F. 51 N.ri 316 sub. 1 e 2 (graffati), 316 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 graffati).*

La sezione "D" della predetta nota di trascrizione riporta tra l'altro:

... "CHE I COMPARENTI IN DATA 23 FEBBRAIO 2010 PROT. N. 4930, HANNO PRESENTATO AL COMUNE DI VOLPIANO ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE E VARIANTI INTERNE ED ESTERNE ESEGUITE IN DIFFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE: - N. 185/80 IN DATA 29 MARZO 1982 E 124/80 IN DATA 25 LUGLIO 1990 (FAB.A); N.185/80 IN DATA 29 MARZO 1982 (FAB. B); - 1159/258/76 DEL 30 NOVEMBRE 1976 E N. 1425/158/77 IN DATA 20 OTTOBRE 1977 (FAB. C); N.104/89 IN DATA 11 DICEMBRE 1989 E N. 157/90 IN DATA 10 GENNAIO 1991 (FAB. D); - N. 3373 IN DATA 9 NOVEMBRE 1998 E N.. 3781/01 IN DATA 18 DICEMBRE 2001 (FABB. EEF); - CHE LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE RIUNITASI IL 13 MAGGIO 2010 HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE, SUBORDINANDO IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ALLA STIPULA DI UN ATTO DI IMPEGNO AI SENSI DELL'ART. 43 DELLE N.T.A., PORTANTE L'OBBLIGO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DELLE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA; TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO QUALE

PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO, I SIGNORI **** Omissis **** SI SONO IMPEGNATI PER SE' ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A MANTENERE LA DESTINAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SUDETTE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELL'ART.69 DELLA LEGGE REGIONALE N.56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, SOTTOSTANDO ALLE SANZIONI STABILITE DALL'AUTORITA' COMPETENTE IN CASO DI INOSSERVANZA DEGLI IMPEGNI ASSUNTI".

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Bene n.1: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Si rimanda a quanto precisato al capitolo "CONDIZIONI" a pag. 10 del progetto divisionale correlato al verbale di assegnazione del Tribunale di Ivrea del 21/03/2022, trascritto a Torino 2 il 08/11/2023 ai N.ri 45459 Reg. Gen.le e 34411 Reg. Part..., che riporta :

> Paragrafo 3 pag. 10 : "In particolare il lotto primo, potrà accedere e recedere dall'immobile di cui al punto 1, in Volpiano F. 51 N. 795 sub. 2, unicamente dall'adiacente strada comunale della Benedetta".

> Paragrafi 5 e 6 pag. 10 : "Il confine tra le porzioni di capannone in Volpiano F. 51 N. 795 sub. 2 assegnato al primo lotto il 316 sub. 3 assegnato al terzo lotto, è data dalla linea che congiunge la mezzeria dei pilastri della quarta campata, partendo da sud verso nord.

A semplice richiesta dei rispettivi assegnatari e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cavallo di tale linea dovrà essere innalzata a spese comuni, debita parete divisoria in muratura tradizionale, pannelli prefabbricati od altro materiale ritenuto idoneo dalle parti".

Fatto salvo quanto sopra precisato, l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Bene n.2: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

Lo stesso è gravato da servitù coattiva di acquedotto in favore della Soc. SMAT SPA (Società Metropolitana Acque) rogito Comune di Brandizzo del 14/06/2006 rep. 237/2006, trascritto a Torino 2 il 12/07/2006 al n. 36764 Rg. e n. 22837 Rp.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

Bene n.3: Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate telematicamente, presso la banca dati "www.sistemapiemonte.it", l'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici.

L'articolo quinto dell'atto di vendita Nt. Antonio FORNI del 16/05/2006 Rep. 82892, in merito dice testualmente: "L'immobile innanzi individuato viene venduto a corpo e nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere".

REGOLARITÀ EDILIZIA:

BENE N° 1: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Volpiano, in ordine all'immobile de quo sono emersi i seguenti titoli edilizi :

- Pratica Edilizia n. 31/98 rilasciata in data 09.11.1998, Concessione Edilizia n. 3373, per "Costruzione tettoia uso ricovero attrezzi macchinari e derrate agricole".

- Pratica Edilizia n. 159/01 rilasciata in data 18.12.2001 - Concessione Edilizia n. 3781, per "Variante alla C. E. 3373 del 09.11.1998 (prat. ed. n. 31/98) per "Costruzione tettoia uso ricovero derrate, macchinari ed attrezzi agricoli".

- Pratica Edilizia n. 38/2010, Permesso di Costruire in Sanatoria 40/2012 rilasciato in data 28.06.2012 per "Opere in Sanatoria e varianti interne ed esterne sull'immobile (area o edificio sito in questo comune e distinti al F. 51 n. 316 e 317 ubicato in Cascina Progresso 22/B)".

In ultimo per scorporare l'anzidetta parte di tettoia è stata presentata al Comune di Volpiano il 21/12/2021, la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Prot. 2021/27567 (pratica 2021/169) per "frazionamento di unità immobiliare e più precisamente di tettoia aperta per deposito derrate macchine e attrezzi agricoli".

Comparando gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra con quanto rilevato in loco si riscontra, almeno sotto il profilo architettonico, la conformità edilizia dell'immobile de quo.

In ordine al medesimo si ritiene opportuno precisare come non sono state reperite né la pratica C. A., né il relativo collaudo statico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'U.I.U. non necessita di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi delle vigenti normative in materia.

NORMATIVA URBANISTICA:

Bene n.1: L'immobile de quo ricade nel vigente P.R.G.C. del Comune di Volpiano in "EA" Aree agricole indifferenziate con classe di vincolo idrogeologico 2b.

Tale area è normata dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., che si allega per estratto alla presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Volpiano.

Bene n.2: Nel P.R.G.C. del Comune di Brandizzo il 26/11/2018, il terreno de quo, ricade in nella zona urbanistica "EE" con destinazione d'uso "zona agricola" e con le seguenti classi di destinazione: attività per la produzione agricola estensiva, seminativi, colture legnose specializzate; attività per la produzione agricola intensiva e per attività floricole; attività per usi forestali necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali (proprie della zona urbanistica); residenziale.

La parte est del mappale F. 2 n. 184 è interessata da una strada tipo F.

Tale area è normata dagli Artt. 41 e 54 delle N.T.A., allegati per estratto alla presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Brandizzo.

Bene n.3: Nel vigente P.R.G.C. del Comune di Volpiano il 10/01/2019, il terreno de quo, ricade in "EA" Aree agricole indifferenziate con classe di vincolo idrogeologico 2b; con vincoli di Zone interessate dalla formazione di Casse di espansione rurale, "variante SEVESO" o =aree di osservazione.

Tali aree sono normate dall'Art. 43 delle N.T.A. allegato per estratto alla presente, e più in generale del P.R.G.C. medesimo, rilevabile sul sito del Comune di Volpiano".

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

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili risultano liberi.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **euro 37.915,41= (Euro trentasettemilanovecentoquindici/41);**
- 2) Offerta minima: **euro 28.436,56= (Euro ventottomilaquattrocentotrentasei/56);**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **euro 2.500,00= (Euro duemilacinquecento/00);**
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **03 novembre 2025 alle ore 12,00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **04 novembre 2025 alle ore 09,30;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT3300853030860000000277498;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it;**
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **06 novembre 2025 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **07 novembre 2025 alle ore 9,00.**

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. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, indirizzo e-mail: emamilano@libero.it).

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

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza,

recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

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

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della 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 12.00 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 e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

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 a "Tribunale di Ivrea esecuzione immobiliare 196/2018", le cui coordinate IBAN sono: IT3300853030860000000277498 presso la filiale di Rivarolo Canavese (TO) della BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO.

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 utilizzato per il versamento della cauzione, 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara

telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute. La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 04 novembre 2025 alle ore 09,30 e terminerà il giorno 06 novembre 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 (e quindi per un totale di TRE ORE).

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 07 novembre 2025 ore 9,00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato: a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Emanuela Milano (tel. 339-3587861, indirizzo e-mail: emamilano@libero.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, 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.

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

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 16.07.2025

Il Professionista delegato

Avv. Emanuela Milano

