



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 196/2024, il professionista Avvocato Eden Veronese, delegato dal G.E. Dott.ssa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 21 febbraio 2025 e successivo provvedimento del 07 aprile 2025 del G.E. Dott.

Augusto Salustri,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente compendio immobiliare e precisamente:

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ:

Bene n. 1 - Nel Comune di LEINI' (TO), strada Fantasia n. 69-71:

porzione di fabbricato industriale libero su tre lati completo di aree esterne esclusive, entrostante su parte di area edificata (foglio 48 particella 129 ente urbano di mq. 3.500), si compone di:

- al piano terreno (1° f.t.), area vendita, uffici e servizi sul fronte, sul retro fabbricato industriale suddiviso in tre settori, di cui il primo dotato di soppalco raggiungibile con scala in ferro;
- al piano primo (2° f.t.), quattro uffici, servizi e sala riunioni, oltre alla porzione soppalcata.

Completa la proprietà il cortile pertinenziale ed esclusivo sui tre lati liberi, recintato e dotato di cancello affacciato sulla via Fantasia per l'accesso carraio e pedonale alla proprietà. E' inoltre presente un secondo cancello sempre affacciato sulla stessa via (distante circa 30 metri dal cancello principale) che consente l'accesso al retro del compendio immobiliare pignorato per lo scarico merci.

Confini:

Il compendio pignorato (incluse le aree esterne) è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp.li 88-89-103-45-108), via Fantasia, porzione di fabbricato industriale contigua alla pignorata ed in capo a soggetto terzo estraneo al pignoramento (identificata a C.F. come Fig. 48 part. 129 sub. 9), via Fantasia.

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

-Foglio 48, mapp. 129 subalterno 8, via Fantasia n. 69-71, piano T, cat. D/7, R.C. Euro 5.424,00.

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 Arch. Valentina Bianco in data 18 gennaio 2025), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

“Corrispondenza Catastale:

Si precisa, come espressamente indicato nell'atto di compravendita a favore dell'odierna esecutata infra descritto, che la via di accesso antistante il complesso pignorato insiste in parte (258 mq ca., così indicati in atto) sul mappale 129 entro cui grava il compendio pignorato ed è individuata presso il C.F. al Fg. 48 part. 129 sub. 4 quale bene comune non censibile ai subb. 5 (oggi 9) e 6-7 (oggi 8, pignorato). Nella planimetria catastale del N.C.E.U. la rappresentazione dell'unità immobiliare pignorata non risulta completamente conforme allo stato dei luoghi.

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

*Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sull'unità immobiliare pignorata. Si ritiene opportuno evidenziare quanto disciplinato dall'atto di compravendita a favore dell'esecutata e dal precedente atto di acquisto ultraventennale, ovvero che “[...] sono di proprietà comune tra la parte venditrice e la parte acquirente i muri ed i tratti di recinzione che dividono i singoli lotti; dovranno essere mantenute nella ubicazione dove attualmente si trovano le tubazioni esistenti, i pozzi di ispezione per scarico acque meteoriche, le condutture fognarie, del gas, dell'acquedotto e quelle elettriche; al riguardo si intendono costituite reciproche servitù attive e passive tra i singoli lotti. Il pozzo artesiano ad uso industriale esistente in prossimità del confine nord-ovest è gravato di servitù per il prelievo di acqua a favore della proprietà limitrofa attualmente appartenente al signor ***** in mappa al foglio 48 numeri 88,89 et 103”.*

LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE:

L'unità immobiliare pignorata non risulta ricompresa in condominio.

SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ:

Secondo il P.R.G.C. vigente, il compendio pignorato ricade in area "P 1/1 – Area produttiva esistente confermata" ed interessato da fascia “STP2 – Viabilità in progetto di tipo secondario” rispettivamente normate dagli artt. 11.7.1 e 11.18.1 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; ricade infine in IIa disciplinata dall'art. 25 delle anzidette N.T.A.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leini non sono emersi particolari ulteriori vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata oltre quelli sopra esposti. Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica, il fabbricato in

parola ricade in "Classe IIa", disciplinata dall'art. 25 delle anzidette N.T.A..

Relativamente a quanto sopra brevemente sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli ulteriori regolamenti comunali e non, cui gli stessi strumenti urbanistici suddetti rimandano.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Leini (TO) con stretto riferimento al compendio immobiliare pignorato, con modalità in parte de visu ed in parte telematica l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione una serie di pratiche edilizie relative al fabbricato di interesse; dall'analisi della documentazione visionata, in particolare i fascicoli cartacei, si riscontrava una conservazione disordinata e carente sotto alcuni aspetti; inoltre non è stato consentito alla scrivente di visionare i registri d'archivio, pertanto quanto di seguito descritto è ciò che i tecnici comunali hanno riferito di aver trovato in archivio e non il frutto di ricerche eseguite in autonomia da questo Consulente, debitamente integrato con le frammentarie informazioni rintracciate incrociando le informazioni contenute negli atti notarili di provenienza relativi ai beni pignorati con la documentazione edilizia visionata.

Tutto ciò premesso, di seguito si sintetizza quanto desunto relativamente alla crono-istoria edilizia della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento:

- **Licenza edilizia nr. 192/74 del 21.06.1974 per nuova costruzione di capannone produttivo**; si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Licenza Edilizia nr. 241/75 del 27.06.1975, per variante in corso d'opera**; si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Concessione Edilizia nr. 141/79 del 07.08.1980 per costruzione servizi interni in edificio artigianale**, rilasciata al sig. *****; pratica edilizia fornita in copia digitale dall'Ufficio tecnico comunale;
- **Concessione edilizia nr. 152/80 del 09.12.1980 per variante in corso d'opera** alle precedenti C. Ed., rilasciata al Sig. *****; pratica edilizia fornita in copia digitale

dall'Ufficio tecnico comunale;

- **Concessione edilizia nr. 51/88 del 10.08.1988 per ampliamento edificio produttivo industriale**, rilasciata al Sig. *****, pratica edilizia fornita in copia digitale dall'Ufficio tecnico comunale;
- **Concessione edilizia nr. 181/91 del 25.11.1992 per modifiche interne**, si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 29.09.2003 prot. nr. 18282** prat. ed. nr. 188/03 per sanatoria opere edilizie in edificio industriale, intestata al sig. *****, fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- **Denuncia di inizio attività in data 02.02.2004 prot. nr. 2058 reg. al nr. 10/04 per frazionamento**; si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 15.09.2004 prot. nr. 17542** prat. ed. nr. 131/04 per ristrutturazione edificio produttivo, intestata a *****, fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale, risultato VUOTO ossia è presente in conservazione solo la cartellina della pratica edilizia ma priva di tutta la documentazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 06.07.2005 prot. nr. 13111** prat. ed. nr. 207/05 per variante in corso d'opera a D.I.A. nr. 131/04 del 15.09.2004 per modifiche interne e a pensilina, intestata a *****, fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale, risultato VUOTO ossia è presente in conservazione solo la cartellina della pratica edilizia ma priva di tutta la documentazione: è presente solo la documentazione relativa all'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Stante la constatata disordinata e carente conservazione documentale presso l'Archivio Edilizio Comunale, questo esperto chiedeva allo stesso di fornire dichiarazione di irreperibilità della

documentazione relativa perlomeno alle pratiche edilizie più recenti, in quanto l'impossibilità di consultare tali documenti impedisce di fatto gli accertamenti per la verifica della conformità edilizia dei beni pignorati; l'Ufficio Tecnico comunale forniva pertanto dichiarazione di irreperibilità delle pratiche edilizie nr. 131/04 e 207/05 relative all'ultima ristrutturazione e modifiche interne dell'edificio produttivo in esame (cfr. doc. 24 allegato) senza motivare le ragioni dell'impossibilità ad esibire tali documenti.

Dichiarazione di agibilità

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione dal Tecnico Comunale per la consultazione da parte dell'esperto scrivente, è stata rintracciata Attestazione di agibilità del fabbricato rilasciata in data 18.08.2010 al prot. nr. 18844, contenente riferimento alle pratiche edilizie sopracitate sino al frazionamento del 2004, oltre ad altra pratica edilizia relativa all'altra porzione del fabbricato industriale non pignorata.

Non essendo possibile conoscere l'entità delle opere contemplate dalle ultime due pratiche edilizie dichiarate irreperibili presso l'Archivio Edilizio Comunale, allo stato non è possibile determinare se tali interventi necessitassero a fine lavori di un aggiornamento della dichiarazione di agibilità dello stabile e, se i fascicoli in questione contenessero la documentazione necessaria a tal fine.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

Edilizia/urbanistica

Stante l'irreperibilità – dichiarata dalla P.A. – dell'ultima pratica edilizia di ristrutturazione con modifiche interne e della successiva variante alla stessa, non è possibile ad oggi verificare l'effettiva conformità dello stato dei luoghi rispetto alle pratiche edilizie depositate presso la P.A.; inoltre, trattandosi di Dichiarazioni di Inizio Attività inoltre, il Comune sulle stesse svolge una mera funzione di controllo, quindi non potendo visionare la documentazione non c'è modo di comprendere se quanto prodotto dal richiedente fosse sufficiente e completo rispetto ai disposti di legge e quindi le pratiche siano andate a buon fine oppure se vi fossero delle richieste di integrazione documentale da

parte della P.A. e se le stesse siano state evase o meno. Insomma, vi è un'ampia incognita dovuta all'impossibilità di consultare le pratiche edilizie che – in teoria – avrebbero dovuto giustificare e rappresentare l'odierno stato dei luoghi. Ciò dovutamente premesso questo esperto ritiene, salvo diverse valutazioni da parte della P.A., anche di tipo tecnico-discrezionale, che sia percorribile la soluzione disciplinata dall'art. 9 bis co. 1 bis del D.P.R. 380/01 il quale recita “ Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, [...]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”. In forza di ciò, si ritiene ragionevole porre a base delle valutazioni della conformità edilizia del bene – in sostituzione dei titoli abilitativi smarriti – la planimetria catastale dell'odierna unità immobiliare pignorata, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 30.12.2005 (pertanto cinque mesi dopo il deposito della D.I.A. in variante nr. 207/2005) al protocollo nr. TO0546035 ed altresì allegata in copia all'atto notarile di provenienza dei beni a favore dell'odierna esecutata stipulato il 30.03.2010.

Tutto ciò premesso, effettuato il confronto tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e l'odierna planimetria catastale, si ritiene che il bene in esame sia sostanzialmente conforme, fatta eccezione per: presenza di opere interne di limitata entità quali armadiature fisse nell'area vendita al piano terreno, controsoffitti nell'area vendita al piano terreno e negli uffici ad entrambi i piani, tramezzature a separazione dei capannoni/magazzini, assenza di alcuni manufatti nel secondo capannone/magazzino al piano terreno (tramezzi e scale di servizio) che sono stati rimossi; 2) nel

capannone/magazzino confinante con l'area vendita e il blocco uffici, presenza di ampio soppalco a copertura di gran parte del capannone, accessibile tramite scala in ferro, suddiviso in due ampi locali di cui uno aperto ed affacciato sul capannone sottostante

Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione di quanto esposto sotto il profilo edilizio al punto precedente. Si ritiene opportuno richiamare in questa sede quanto già esposto nelle sezioni precedenti relativamente al tratto di strada che consente l'accesso al compendio pignorato: come espressamente indicato nell'atto di compravendita a favore dell'odierna eseguita anzi descritto, la via di accesso antistante il complesso pignorato insiste in parte (258 mq ca., così indicati in atto) sul mappale 129 entro cui grava il compendio pignorato ed è individuata presso il C.F. al Fg. 48 part. 129 sub. 4 quale bene comune non censibile ai subb. 5 (oggi 9) e 6-7 (oggi 8, pignorato).

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

Edilizia/urbanistica 1

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue. Le irregolarità riscontrate si ritiene potranno essere sanate, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che le irregolarità riscontrate risultano avere la caratteristica di modifiche interne, alcune aventi valenza statica, e la loro regolarizzazione potrà avvenire solo alla verificata rispondenza delle stesse ai requisiti di legge sotto il profilo strutturale. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammonteranno a circa Euro 2.000,00; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione. Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta,

possano essere pari a Euro 3.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di € 5.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte hanno evidenziato la presenza di due A.P.E. trasmessi in data 01.02.2010 per il bene oggi pignorato, distinti ai nn. 2009- 100877-0084 e 2009-100877-0086, entrambi scaduti in data 01.02.2020. Si omette l'allegazione di tali certificati in quanto allegati (sotto le lettere C-D-E-F) al titolo di provenienza del bene pignorato in capo all'esecutata già compiegato alla presente relazione"

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

Il compendio immobiliare risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 18 aprile 2019, con durata dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2025, tacitamente rinnovabile per anni sei, registrato presso Torino 1 in data 03 maggio 2019. Con provvedimento del 07 aprile 2025, il GE ha autorizzato il custode a promuovere azione ex art. 658 cpc, con costi a carico della procedura atteso il mancato versamento dei canoni di locazione da parte dell'attuale conduttore.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Prezzo base: Euro 257.700,00= (Euro duecentocinquantasettemilasettecento/00);

2) Offerta minima: Euro 193.275,00= (Euro centonovantatremiladuecentosettantacinque/00);

3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 4.000,00= (Euro quattromila/00);

4) Termine di presentazione delle offerte: 29 settembre 2025 alle ore 12,00;

5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 30 settembre 2025 alle ore 09,00;

6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT77Q0200822310000107263313;

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

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

9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 02 ottobre 2025 alle ore 13,00 (salvo autoestensione);

10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 03 ottobre 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. Eden Veronese (telefono 015406057/3206169181; eden.veronese@veroneselaw.com).

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 minorenne 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

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita 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 del 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 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle

ASTE GIUDIZIARIE® vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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.

ASTE GIUDIZIARIE® Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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 alla procedura "ESEC. IMMOB. N. 196/2024 TRIB. DI IVREA AVV. EDEN VERONESE", presso Unicredit Spa, le cui coordinate IBAN sono: IT77Q0200822310000107263313. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

[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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 30 settembre 2025 alle ore 09,15 e terminerà il giorno 02 ottobre 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 03 ottobre 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 dev'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.

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) con espresso avvertimento che in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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 comunicata. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

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

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

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore 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. Eden Veronese, telefono 3206169181, mail: eden.veronese@veroneselaw.com. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora

quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3] pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" 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 Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;

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, lì 26 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Eden Veronese