

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SECONDO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 172/2022

Il Professionista Avv. Marita Novaria, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo con ordinanza di delega comunicata in data 22 gennaio 2024 ex art.591 bis C.P.C.; visti gli artt.li. 490 C.P.C. nella nuova formulazione e l'art. 161 quater Disp. Att. C.P.C., nonché visti gli artt. 569 e segg. C.P.C.

**AVVISA**

che il giorno **15 ottobre 2024 alle ore 10,30** in Ivrea, alla Via Cesare Pavese n. 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati si procederà alla **vendita senza incanto - telematica asincrona** tramite la piattaforma gestita dalla società **Astalegale.net S.P.A.** sul portale: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), del seguente compendio immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta nel rispetto dell'art. 173 bis Disp. Att. C.p.c

al prezzo di euro 50.440,00 (offerta minima: euro 37.830,00)

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di Borgofranco d' Ivrea (TO) via Andrate n. 66, per la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare, in zona di campagna, composto dai seguenti beni:

**Bene N.1: Fabbricato civile ad uso residenziale (Abitazione di tipo economico) Piani S1- T- 1-2, composto da:**

- Al piano terreno (primo fuori terra): un androne pedonale e carraio, un loggiato, due locali di sgombero, un vano scala;
- Al piano primo (secondo fuori terra): due camere, un tinello, un cucinino, un bagno, due disimpegni, un vano scala, un balcone chiuso su tre lati;
- Al piano secondo (terzo fuori terra): un locale utilizzato come soggiorno con angolo cottura, due locali utilizzati come camere, un bagno, due disimpegni, un terrazzo;
- Al piano sottotetto: un sottotetto ispezionabile;
- Al piano interrato: due cantine, un disimpegno, un corridoio.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna che collega i vari piani. Al sottotetto si accede da scala retrattile. L'accesso alla proprietà avviene attraverso androne pedonale e carraio che consente di raggiungere il cortile dal quale risulta possibile entrare nei singoli immobili che vi prospettano.

I serramenti sono in legno con vetro singolo; le finestre sono dotate di inferriate. I serramenti interni sono alcuni in legno con vetro singolo ed altri in alluminio con vetro singolo.

Nel pianerottolo posto tra il piano primo ed il piano secondo è stato realizzato un modesto locale tecnico di servizio.

I locali al piano interrato si presentano al grezzo ad eccezione di un singolo locale che presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo e finiture superficiali delle pareti e del soffitto in intonaco tinteggiato.

Il riscaldamento avviene mediante due generatori di calore alimentati a gas, ed impianto a radiatori. Le condizioni generali interne sono ritenute discrete. I serramenti al piano terreno e primo richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e/o di sostituzione. Vi è qualche segno di fioriture di muffe in corrispondenza delle finestre al piano secondo. Esternamente l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovuti all'ammaloramento della finitura superficiale.

Non risultano beni comuni non censibili. Non risultano usi civici. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### CONFINI

- Per il piano terra: stessa proprietà cortile ed oltre via pubblica (via Andrate), altra proprietà al Foglio 27 mappale 38, stessa proprietà cortile, stessa proprietà altra unità immobiliare non risultante agli atti del catasto urbano (bene 2/a), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per i piani primo e secondo: stessa proprietà vuoto su cortile ed oltre via pubblica (via Andrate), vuoto su altra proprietà al F. 27 mappale 38, stessa proprietà vuoto su cortile, stessa proprietà vuoto su altra proprietà immobiliare non risultante agli atti del catasto urbano (bene 2/a), vuoto su altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il piano interrato; stessa proprietà sottosuolo cortile e oltre viabilità pubblica (via Andrate), stessa proprietà sottosuolo androne; stessa proprietà sottosuolo cortile, stessa proprietà altra unità immobiliare non risultante al catasto urbano (bene 2/a), altra proprietà sottosuolo al F. 27 mappale 36.

#### DATI CATASTALI

- Dal 2.07.2018 prot. 41813.1/2018 per aggiornamento planimetrico, l'unità immobiliare ha assunto gli attuali estremi catastali: al Foglio 27 del Comune di Borgofranco d'Ivrea, particella 175, via Andrate 66, piani T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 290 mq, escluse aree scoperte 281 mq, rendita catastale 278,63 €. Mappale terreni correlati: al Foglio 27, mappale 292.
- Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Si evidenzia inoltre che la visura catastale non reca la corretta intestazione del bene in quanto vengono indicati diritti reali e quote non corrispondenti a quelli desumibili dalla disamina delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Bene N 2:** Ente urbano ubicato a Borgofranco d'Ivrea, via Andrate n.66, sul quale giacciono, oltre al fabbricato residenziale indicato quale bene N.1, ulteriori beni non risultanti agli atti del catasto urbano, nello specifico:

- **Bene 2/a:** un corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'abitazione composto da un locale vendita ed un locale macellazione adibiti a locali sgombero, un disimpegno ed un bagno. Tale corpo di fabbrica risulta comunicante con l'edificio ad uso residenziale.
- **Bene 2/b:** una tettoia adibita a ricovero attrezzi agricoli;
- **Bene 2/c:** un edificio elevato a due piani fuori terra adibito a stalla e fienile. Al piano terra sono presenti tre locali mentre a piano primo vi è un unico ambiente. L'edificio si presenta in generale a grezzo.

Le parti inedificate del predetto ente urbano costituiscono il cortile del compendio

immobiliare oggetto di pignoramento.

Detti beni richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in particolare il bene 2/b si trova in condizioni generali precarie a motivo di un ammaloramento dell'orditura in legno del manto di copertura.

- CONFINI

- Per l'ente urbano: via pubblica (via Andrate), altre proprietà per tre lati al Foglio 27 mappali 38, 39, 129 e 36;
- Per il bene 2/a: stessa proprietà per tre lati (abitazione al F.27 part. 175, cortile, tettoia), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il bene 2/b: stessa proprietà per tre lati (bene 2/a-corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'abitazione, cortile per due lati), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il bene 2/c (edificio elevato a due piani fuori terra): stessa proprietà (cortile), altre proprietà per tre lati al F. 27 mappali 38,39, 129 e 36.

- . DATI CATASTALI

- Bene 2: Ente urbano ubicato a Borgofranco d' Ivrea (TO), Via Andrate N.66 e beni immobili giacenti sul sedime: Catasto Terreni, Foglio 27 Part. 292, Superficie 05 are e 89 ca.

Con variazione catastale del 23.01.2007 prot. 21270.1/2007 i terreni in precedenza censiti ai mappali 99 (vigneto) e 175 (ente urbano), venivano fusi generando l'odierno mappale 292. Il perito precisa che dalla disamina della mappa catastale, oltre al bene 1 vengono riportati in mappa anche i restanti beni (bene 2/a; 2/b; 2/c) i quali tuttavia non risultano censiti presso il catasto fabbricati.

Non risultano beni comuni non censibili. Non risultano usi civici.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che tra gli atti di provenienza dei beni vi è un atto di donazione in data 09.08.2005 di usufrutto e nuda proprietà.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'esperto ritiene che Il fabbricato residenziale (bene N.1) sia stato realizzato anteriormente all'01.09.1967. Dagli accertamenti condotti ha rilevato che successivamente i beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia N. 184 del 14.05.1969;
- Licenza di Costruzione del 15.06.1973;
- Concessione Edilizia del 6.07.1977 N. 1003;
- Autorizzazione Edilizia del 16.06.1980 N. 1534;
- Pratica Edilizia n. 63-Condono Edilizio prot. 1873 dell'01.04.1986 per il mantenimento della tettoia;
- Pratica Edilizia n. 5548 con istanza del 12.08.2005 per "ristrutturazione fabbricato civile"; istanza denegata.
- Pratica Edilizia n. 119/06 -Permesso di Costruire 1910 del 31.01.2007 per "ristrutturazione fabbricato esistente con chiusura terrazzo".

Il perito osserva che in nessun documento risulta essere rilevato il piano interrato.

Agli atti non risulta la presenza del certificato di agibilità.

Nello specifico il perito rileva che:

- Per il bene 1: nella grafica della pratica edilizia 119/06 non risulta rappresentato il corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'abitazione (bene 2/a), nel locale ripostiglio prospiciente l'androne carraio non vi è la porta con affaccio verso il loggiato, bensì una finestra;

- La scaletta esterna che consente il raggiungimento della quota del loggiato risulta di larghezza pari a 90 cm. in luogo di 1,5 metri nella pratica edilizia;
- Al piano primo nel terrazzo indicato nella pratica edilizia è stata realizzata una partizione all'interno della quale è stato ricavato un cucinino con chiusura del terrazzo con opere in muratura. Le finestre tra il terrazzo e le due camere sono state trasformate in porte interne. E' stata ricavata una continuità spaziale tra tinello e cucinino. Tra la camera ed il bagno è presente una porta di passaggio non risultante negli elaborati grafici.
- Dal cucinino si raggiunge un balcone coperto chiuso per tre lati realizzato senza autorizzazione;
- Al piano secondo l'altezza interpiano dei locali risulta inferiore ai 2,70 metri previsti nella pratica edilizia, essendo compresa tra 2,51 e 2,54 metri; il bagno è più lungo di 30 cm; la nicchia tra la camera ed il bagno è stata realizzata nella parete opposta; è stato realizzato un angolo cottura, consentendo di fatto la formazione di un'unità immobiliare autonoma; non risulta realizzata una partizione interna; tra il soggiorno e l'angolo cottura è stata demolita parte della parete portante al fine di allargare il foro porta preesistente ed è stata realizzata una trave a sostegno del solaio sovrastante; al posto del balcone è stato realizzato un terrazzo; sono state realizzate due aperture sui lati corti del piano; è stata realizzata una finestra in luogo della portafinestra prevista in una camera; è stata realizzata una finestra al posto di una portafinestra nel corridoio. Pertanto non risulta sanabile l'uso dei locali al piano secondo se non come locali accessori all'abitazione.

- Il piano interrato non risulta rappresentato in alcun documento.

A parere dell'esperto le difformità che interessano l'edificio residenziale risultano solo in parte sanabili con demolizioni e rimozioni meglio specificate nella perizia con costi stimabili in: euro 7.500,00 per le opere, euro 7.500,00 per la pratica edilizia, euro 760,00 per sanzione ed euro 1.350,00 per accatastamento.

- Per il bene 2/a esso è utilizzato per usi pertinenziali alla residenza, ma risulta destinato ad attività artigianali e commerciali; differente conformazione degli spazi interni con formazione di bagno, antibagno e di una scala che consente di raggiungere il piano interrato; differente conformazione delle aperture esterne; l'altezza interpiano non è conforme; I costi per eliminare le difformità si possono stimare in: euro 850,00 per le opere, euro 1.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, euro 516,00 per la sanzione amministrativa ed euro 450,00 per la variazione catastale.
- Per il bene 2/b (tettoia) Il Condono Edilizio prot. N. 1873 dell'01.04.1986 non risulta mai essere stato definito. Il manufatto è da considerarsi non sanabile. I costi di demolizione sono preventivabili in euro 2.000,00 per opere oltre ad euro 400,00 per la pratica PreGeo per soppressione del fabbricato.
- Per il bene 2/c (stalla/fienile) l'altezza dal piano di campagna e la distanza dall'edificio non sono conformi alla Pratica Edilizia 325/1973, inoltre il perito ha ravvisato: differente conformazione degli spazi interni; differente conformazione della sagoma dell'edificio; differente sviluppo planimetrico dell'edificio. Non è possibile regolarizzare il bene e quindi occorrerà la rimessione in pristino dei luoghi con costi stimabili in euro 35.000,00, oltre euro 450,00 per la pratica catastale.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non risultano certificati energetici né per l'edificio ad uso residenziale né per il corpo di fabbrica realizzato in aderenza. Non sono emerse certificazioni degli

impianti posti a servizio degli immobili.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia e verranno liberati al trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'esperto Architetto Niccolò Serione cui si fa espresso rinvio, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it).  
Informazioni presso il delegato Tel. 0124/629588  
e-mail: [marita.novaria@gmail.com](mailto:marita.novaria@gmail.com).

#### CUSTODIA

Per informazioni sulle condizioni degli immobili occorre rivolgersi al Custode giudiziario dei beni pignorati: Avvocato Marita Novaria, con studio in Cuornè (TO), via Torino n.31- Tel 0124/62.95.88 – E-mail: [marita.novaria@gmail.com](mailto:marita.novaria@gmail.com).  
La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere effettuata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA SENZA INCANTO

*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. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.*

#### LOTTO UNICO (Beni in Borgofranco d' Ivrea)

- 1) **Il prezzo base per la vendita è stabilito in euro 50.440,00**  
(cinquantamilaquattrocentoquaranta/00).
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 37.830,00  
(trentasettemilaottocentotrenta/00)
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00
- 4) Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.
- 5) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).
- 6) Termine di presentazione dell'offerta: 14 ottobre 2024 ore 12.00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### OFFERTA DI ACQUISTO

Gli interessati all'acquisto del lotto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è

fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) SpA. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**Mandatario speciale:** non è possibile fare offerte mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale ad un avvocato, per atto notarile, per presentare l’offerta di acquisto e per partecipare alla gara sull’offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L’offerente potrà in ogni caso eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell’art. 582 c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14 ottobre 2024 (giorno antecedente a quello dell’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.

Il presentatore, a pena di inammissibilità dell’offerta, non può essere soggetto diverso dall’offerente.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del D.M. 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 il quale dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4, del D.M. 32/2015).

Ogni potenziale offerente può richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea in via Cesare Pavese n.4., i cui orari, ubicazione e modalità di prenotazione sono indicati sul sito internet, sulla scheda relativa all’immobile.

**L’offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

- se persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, indirizzo e-mail e recapito telefonico

(qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 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 (copia del documento d'identità e codice fiscale) salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione edel versamento del prezzo; 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 con allegati 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 l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, con allegati 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 l'offerente è una società o un Ente occorrerà indicare ragione sociale e/o denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al registro imprese se posseduto, indirizzo e-mail allegando i documenti (ad esempio: certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri di chi presenta l'offerta;

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di inammissibilità);
- 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto di seguito indicato, 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 dovrà essere versato il fondo spese a carico dell’aggiudicatario);

- 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’aggiudicazione o al versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, 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 del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, atto notarile) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l’offerta;

- 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 ai sensi dell’art. 12 co.4 e 5 del DM 32/15, 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 di casella di posta elettronica certificata. In tal caso il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2022 + 200/2023”, al seguente IBAN:

IT 49 I 02008 30450 000107019007;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Esecuzione Immobiliare n. 172/2022 cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” utilizzando l’apposito servizio presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). In caso di mancata aggiudicazione ovvero all’esito della deliberazione sulla gara

qualora vi siano plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista, verificherà: le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; l'effettivo accredito della cauzione e procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, fatti salvi i casi in cui il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 572, 588 e ss. c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà, previa abilitazione dei partecipanti a cura del professionista delegato, con gara telematica tra gli offerenti con 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.

**La gara avrà la durata di due giorni lavorativi: dal 15 ottobre 2024 e terminerà alle ore 13,00 del 17 ottobre 2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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.

La deliberazione finale sulle offerte, riportata da apposito verbale, all'esito della gara ovvero all'esito degli eventuali prolungamenti, avrà luogo nel giorno 18 ottobre 2024 (venerdì).

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.

#### ASSEGNAZIONE AI CREDITORI

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589, per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (II) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta, se inferiore, o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, nella misura posta a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista entro il decimo giorno dall'aggiudicazione, secondo un preventivo di massima, salvo conguaglio ovvero integrazione). Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Si precisa che il creditore fondiario ha presentato apposita istanza ex art. 41 T.U.B. e il versamento sarà eseguito direttamente a suo favore per il tramite del conto della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito ovvero la somma depositata è insufficiente, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. 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'art. 587 C.P.C.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo 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' art. 22 del Dec. Lgs. 21.11.2007 n. 231; la relativa dichiarazione sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa al Giudice dell' Esecuzione.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

#### PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it);
- c) affissione presso il Comune;
- d) mediante pubblicazione sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- e) tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti [Casa.it](http://Casa.it); [Idealista.it](http://Idealista.it) (del Gruppo eBay) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

#### PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di

conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge 47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché in conformità alle Istruzioni Generali delle Vendite Delegate del Tribunale di Ivrea di cui alla Circolare Prot. 1334 del 17 settembre 2015 qui richiamata e successive integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo o 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### VARIE

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. C.P.C., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere sono effettuate dal professionista delegato.

Ivrea, lì 27 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
(Avv. Marita Novaria)