

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

---

*Procedura: R.G.E. N. 32/2024*

*Professionista Delegato : dott.ssa Lucia Bertoldo*

*Giudice dell'Esecuzione: dott. Augusto Salustri*

---

La dottoressa Lucia Bertoldo, con studio in Ivrea (TO), Via Palestro n. 31, quale professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare r.g.e. N. 32/2024, giusta ordinanza di delega del 19.07.2024 a firma del G.E. dottor Augusto Salustri

**AVVISA**

che nella procedura sopra indicata il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dei beni di cui al compendio oggetto di pignoramento e che pertanto si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

mediante **GARA TELEMATICA ASINCRONA** il giorno 17 dicembre 2024, alle ore 10, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (TO) in Via Cesare Pavese 4, tramite il Portale del Gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili facenti parte del **LOTTO UNICO**, situato in

**Comune di CHIVASSO (To), Via Demetrio Cosola n.26**

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO:**

Abitazione al piano primo di fabbricato sito in Chivasso (To) in via Demetrio Cosola n.26 così composta: al piano primo, tre camere di cui una tramezzata, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone su corte comune; al piano terreno locale ad uso cantina. Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma del Geometra Alberto Fiò Bellot, da intendersi integralmente richiamata.

L'immobile è identificato al Catasto Urbano come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso (To) - Foglio 21, Particella 1249, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie mq. 121, Piano T-1, Rendita euro 297,48.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito nel comune di Chivasso (TO) in Via Demetrio Cosola n.26, elevato a due piani fuori terra oltre il sottotetto, con ingresso pedonale e carraio dalla via pubblica che immette in un'area esterna adibita a cortile comune. L'immobile è così suddiviso: al piano primo (secondo fuori terra) con ingresso dal vano scale comune, alloggio composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere di cui una, quella a sud con affaccio sulla via pubblica, suddivisa in due locali, balcone sull'intera facciata est; al piano terra, con ingresso dal vano scale comune, locale ad uso cantina. L'abitazione si presenta in precario stato di manutenzione, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, sia nel locale cucina che nella camera a sud come evidenzia la documentazione fotografica. I pavimenti sono in gres ceramico in tutto l'appartamento e, nel bagno, è in pessime condizioni; le pareti ed i soffitti a volta sono tinteggiati ad esclusione del bagno che ha pareti piastrellate, e nella camera a nord che

ha le pareti perlinare. Si evidenzia che sul balcone di proprietà passa, esternamente, una canna fumaria (si presume di stufa a pellet) dell'abitazione sottostante. Il locale cantina al piano terreno è un locale con vecchia pavimentazione, con pareti intonacate e finestra sul lato nord. Da evidenziare le problematiche riguardanti il tetto comune che presenta problemi di infiltrazione e nella parte verso la via pubblica sembrerebbe avere avuto qualche cedimento. L'accesso al sottotetto comune risulta impossibile stante la precarietà della scala in legno di accesso e la quantità di escrementi di piccione presenti peraltro anche sul balcone di proprietà.

#### CONFINI

L'abitazione confina con via Cosola, il mappale 1230, distacco dalla Gora di San Marco tramite striscia di terreno, cortile comune.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile alla luce dell'attuale PRGC vigente ricade in "Aree Residenziali Esistenti", Normato dall'art. 36 delle Nta.

#### SITUAZIONE CATASTALE

Sono state reperite dal perito estimatore presso gli uffici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia Prot. 9/84 del 12/03/1984 per "Lavori di Riattamento e Ripristino Fabbricato del Residenza";
- Autorizzazione Edilizia per rifacimento tetto Prot. 488/84 del 27/12/1984.

Si richiama integralmente quanto precisato nella perizia dal geometra Alberto Fiò Bellot:

*A seguito di sopralluogo nell'U.i. oggetto di valutazione si sono riscontrate le seguenti difformità: la realizzazione di una tramezzatura nella camera a sud che si affaccia sulla via Cosola, creando due vani di cui uno, quello a sinistra, privo di illuminazione diretta, e l'altro dotato di porta finestra con superficie inferiore alla minima consentita per una camera singola. La difformità può essere sanata con CILA ai sensi del comma 5 dell'art.6-bis del DPR 380/2001 che recita: La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

#### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

#### COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Per maggiori dettagli vedasi l'elaborato peritale a firma del geometra Alberto Fiò Bellot

### CONDIZIONI DI VENDITA E GARANZIE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dallo stimatore geometra Alberto Fiò Bellot e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata in perizia nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione, con tutti i diritti e gli obblighi di cui al citato regolamento di condominio, ed agli atti ivi richiamati e di ogni altro atto inerente e conseguente, atti tutti da intendersi qui integralmente trascritti e riportati senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di 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 o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizia-urbanistica l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 47 del 28.2.1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione in sanatoria o permesso in sanatoria o altra pratica edilizia prevista dalla legge nel termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita e tutte le spese del trasferimento dell'immobile ed accessori come liquidate dal G.E. dell'esecuzione.

Si precisa che non sono dovute spese di mediazione e che ogni informazione sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita sarà fornita dal professionista delegato.

---

### CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

**Prezzo base d'asta euro 70.000,00 (settantamila/00)**

**Offerta minima euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**

Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ciascuna ad euro 1.300,00 (milletrecento/00).

Termine per la presentazione dell'offerta: 16 dicembre 2024, ore 13,00.

Udienza di apertura e valutazione delle offerte e di eventuale apertura della gara tra gli offerenti o in caso di assenza di offerte di fissazione di nuova vendita: **17 dicembre 2024, ore 10,00**.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avviene nella modalità telematica.

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a..

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

### **OFFERTA**

Chiunque, eccetto il debitore e tutti gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita e fare offerte irrevocabili di acquisto solo telematiche personalmente o a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare ex art. 579 ultima comma c.p.c.).

#### Forma dell'offerta

L'offerente dovrà formulare l'offerta **ESCLUSIVAMENTE** con modalità telematica, tramite il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere con apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale delle vendite pubbliche o accedendo anche dalla scheda dettagliata del lotto in vendita sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> nella sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta di acquisto deve contenere:

- Dati identificativi e poteri dell'offerente e quindi:

- **se effettuata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente, la dichiarazione dell'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "prima casa" o di altre agevolazioni. Quando l'offerente risiede

fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleggi all'offerta unitamente alla copia della propria carta d'identità.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere allegata all'offerta.

Se l'offerente è un interdetto o un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dal Curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta.

- **se effettuata da persona giuridica:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico e pec. nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta che deve essere munito dei poteri di rappresentanza e firma. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

- **se è plurisoggettiva:** 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata in copia anche per immagine.

- **ex art. 579, comma III, c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

- L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare;
- Anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- Numero o altro identificativo del Lotto;
- Descrizione del bene per il quale è presentata, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine per il saldo prezzo (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non prorogabile);
- Importo versato a titolo di cauzione;
- Data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- Codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il pagamento della cauzione;
- 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;
- Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- Ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;
- Richiesta per il caso di aggiudicazione di benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" e dichiarazione di possedere i requisiti per tale agevolazione fiscale;

Dichiarazione che l'offerta è irrevocabile per 120 giorni ex art. 571 comma 3 c.p.c.

- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

#### Allegati all'offerta telematica:

All'offerta di acquisto è necessario allegare in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura con indicazione delle coordinate bancarie IBAN e c/c utilizzato dall'offerente per il versamento;
- copia del documento identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge se l'offerente è in regime di comunione legale dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui si voglia escludere il bene oggetto di eventuale aggiudicazione dalla comunione legale è necessario allegare espresa dichiarazione resa dal coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c. dal medesimo sottoscritta, nonché copia della carta d'identità di quest'ultimo;
- copia eventuale permesso di soggiorno;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale aggiornato o altro documento equivalente ma aggiornato da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta nel caso in cui la medesima venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata;
- la ricevuta di pagamento del bollo;
- dichiarazione di possedere i requisiti per le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

#### Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta e bolli

Ai fini della sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, la stessa, in via alternativa, potrà essere:

A) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

B) trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D. M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente 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. 68/2005 e che 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 (tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D. M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati con modalità telematica entro e non oltre le ore 13 del giorno 16 dicembre 2024 inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se la ricevuta della consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le 13 del giorno precedente quello stabilito per l'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00), salvo sia esentato ai sensi DPR 447/2000, con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica.

La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata alla offerta telematica trasmessa.

Il mancato versamento del bollo non determina inammissibilità della offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero forzoso con sanzione).

Onde evitare di incorrere in mancata o omessa trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte, così anche per il pagamento della cauzione che dovrà essere accreditata e visibile al Professionista Delegato sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sulla ammissibilità delle offerte, pena la inammissibilità della offerta.

Le operazioni di inserimento dei dati, caricamento dei documenti e creazione della busta, rimangono ad esclusivo carico e rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le dette attività non saranno terminate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica con i documenti allegati non sarà più possibile modificarla o cancellarla e la stessa sarà acquisita dal Portale ed ivi conservata in modo segreto.

L'offerta non sarà efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;
- se è inferiore alla offerta minima;
- se la cauzione non è stata accreditata nel termine indicato in avviso oppure è inferiore al 10%.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dall'esperto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni a far data dal deposito, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Si precisa che presentatore e offerente devono essere lo stesso soggetto pena l'inammissibilità dell'offerta.

### Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Unicredit S.p.A. Ag. Di Ivrea- intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 TRIBUNALE DI IVREA" IBAN **IT 44 N 02008 30545 000107190762**, indicando come causale "CAUZIONE ES. IMM. RGE 32/2024 TRIB. IVREA".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della cauzione sia presente sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente a quello fissato per la apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte.

Qualora il sottoscritto professionista delegato, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, non dovesse riscontrare la presenza della somma a titolo di cauzione secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente esclusivamente con disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione i cui estremi saranno stati indicati nella offerta, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine di giorni tre per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'apertura delle buste telematiche l'esame delle offerte e le operazioni di gara e tutte le altre attività saranno svolte con modalità telematica tramite il portale del Gestore delle vendite telematiche [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella stanza assegnata al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea **il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 10.**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora fissata per l'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'asta telematica e quindi anche all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa in base alle istruzioni e con le credenziali personali ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita con comunicazione sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, infatti, 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 e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli utenti sono responsabili dei propri codici di accesso e non potranno cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la loro identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in sede di registrazione del portale da parte del soggetto interessato a presentare l'offerta verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto interessato aggiornare il proprio profilo per il caso di variazioni.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura.

Nel giorno e ora stabilito per la apertura delle buste il Professionista Delegato accedendo alla sua area riservata verificherà la esistenza o meno di buste telematiche.

Il Professionista Delegato in quella occasione:

- verificherà la validità della offerta sotto il profilo della completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibile/i la offerta / le offerte regolari.

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida il Professionista Delegato:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita aggiudicherà il bene all'offerente, anche se lo stesso non è collegato;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma superiore alla offerta minima aggiudicherà il bene all'unico offerente a condizione che :

- non siano state presentate istanze di assegnazione;
- ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e concrete.

Nel caso in cui non risultino buste o offerte di assegnazione verrà disposta nuova vendita telematica o ricorrendone i presupposti la rimessione del fascicolo al Giudice ai sensi art. 631 cpc o art 164 disp. Att. Cpc.

Nel caso in cui risulti istanza di assegnazione nel termine previsto dall'art. 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla suddetta istanza e assegnerà il bene al creditore istante.

Nel caso siano presentate più offerte a prezzi differenti, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e gli offerenti ammessi alla gara non effettuino alcun rilancio, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta migliore.

Si evidenzia che ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, della priorità temporale nel deposito dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Le offerte ritenute valide abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso a partecipare alla gara è libero di parteciparvi o meno.

I dati dei ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti e parti della procedura e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i loro nominativi con pseudonimi o altri elementi che possano garantire l'anonimato.

## **LA GARA**

Per partecipare alla gara l'utente, già registrato sul portale del Gestore della vendita, dovrà accedere alla sua area personale, scegliere la gara a cui vuole partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sulla offerta più alta secondo il sistema dei Plurimi Rilanci.

Gli offerenti potranno formulare le offerte in aumento, esclusivamente tramite connessione telematica nel periodo di durata della gara.

Il Gestore delle vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio di volta in volta effettuato.

La eventuale gara inizierà il 17 dicembre 2024 al termine della deliberazione sulle offerte e terminerà alle ore 13 del secondo giorno successivo a quello di avvio della gara e quindi il 19 dicembre 2024 , salvo autoestensione della gara.

L'aggiudicazione avverrà il giorno 20 dicembre 2024.

#### **PROLUNGAMENTO DELLA GARA**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento e, in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di TRE ORE). Decorso il tempo della gara, ivi compreso il suo prolungamento, il gestore delle vendite comunicherà ai partecipanti alla gara la maggior offerta e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento e il nominativo di coloro che le hanno formulate.

Alla fine della gara l'offerente che avrà effettuato la offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara (anche alla luce di eventuali istanze di assegnazione) con aggiudicazione del bene avrà luogo il giorno successivo la scadenza del termine della gara con la aggiudicazione del bene. Delle operazioni di vendita sarà redatto un verbale che verrà depositato dal Professionista Delegato sul fascicolo di procedura.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) e siano state presentate più offerte identiche nel prezzo 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 sulla cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito della offerta.

#### **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DEL BENE DA PARTE DEL CREDITORE**

Ogni creditore può presentare nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita istanza di assegnazione a norma dell'art 589 c.p.c. che verrà accolta alternativamente se:

- la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia inferiore al prezzo base d'asta;
- in presenza di più offerte, se all'esito della gara non si raggiunga il prezzo base d'asta.

In caso di accoglimento della domanda di assegnazione il Professionista Delegato provvederà ai sensi art. 590 cpc a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario, a fissare un termine non superiore a 120 giorni dalla data di deliberazione sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio, a trasmettere al Giudice all'esito del versamento gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Dopo l'aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione verrà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato nell'offerta), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato della procedura indicando come causale "SALDO PREZZO RGE 32/2024 TRIB IVREA".

Si precisa che non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni, che saranno poi liquidati dal Giudice dell'Esecuzione, e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo conguaglio da versarsi a semplice richiesta del Professionista Delegato, con bonifico sul conto corrente della procedura indicando come causale "FONDO SPESE AGGIUDICATARIO RGE 32/2024 TRIB IVREA". Il relativo conteggio verrà comunicato all'aggiudicatario dal Professionista Delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per la esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni di pregiudizio che saranno svolte dal Professionista Delegato.

Si segnala che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà 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 ex art. 587 c.p.c.

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 Dlgs 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza di decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Si precisa che sulle vendite giudiziarie non è dovuto alcun compenso di mediazione.

## SPORTELLO ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE TELEMATICHE

Per informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche è possibile rivolgersi presso lo sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea i cui orari ed ubicazione sono reperibili sul sito internet del Tribunale.

## IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà:

a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi oneri, ai sensi art. 41 n. 5 del D.lgs 1.9.1993 n. 385.

In tal caso:

- l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare ed inviare a mezzo pec al professionista Delegato unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

- l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

b) non subentrare nel mutuo originario.

Se il creditore fondiario ha richiesto l'applicazione dell'art 41 T.U.B. :

- l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni dalla aggiudicazione comunque non oltre 60 giorni dalla aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese;

- l'aggiudicatario dovrà pagare all'Istituto mutuante entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, secondo le indicazioni del professionista delegato.

Qualora il saldo prezzo sia maggiore rispetto a quello della precisazione del credito del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al fondiario, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato, la parte del saldo prezzo corrispondente al credito per capitali interessi e spese e il residuo al delegato.

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

Chiunque partecipi all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato in via provvisoria per poter pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile alle condizioni ed ai tassi prestabiliti dalle singole banche. Le somme dovranno essere erogate nel termine per il pagamento del saldo prezzo indicato nella offerta, termine che non può essere superiore a giorni 120.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, è consultabile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste Immobiliari Finanziamenti ai privati").

Si rappresenta che il Tribunale non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto. Gli aggiudicatari che dovranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere un parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

### **CUSTODIA**

Gli immobili oggetto del Lotto Unico sono affidati in custodia alla dottoressa Lucia Bertoldo, con studio in Ivrea, Via Palestro n.31 – tel 0125 424825, che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sul Lotto in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>). Si precisa che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al

versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione nei modi e termini di cui all'art. 560 c.p.c. comma 6 come modificato dalla Legge 7/2020. Le spese di liberazione saranno a carico della procedura.

#### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dei soggetti esecutati e di eventuali soggetti terzi, verrà effettuata, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, come segue:

- A) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita integrale unitamente all'ordinanza;
- B) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it);
- C) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) (del Gruppo eBay) con indicazione che trattasi di annuncio di vendita giudiziaria, di unico annuncio autorizzato dal Tribunale, con inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), ove sono reperibili tutte le informazioni per partecipare alla vendita;
- D) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

#### **RIMANDI**

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia del perito estimatore Geometra Alberto Fiò Bellot.

L'elaborato è reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

§§§

Tutto ciò premesso il Professionista Delegato

#### **DISPONE**

per il giorno **17 dicembre 2024 ore 10,00** la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di apertura delle buste telematiche, dell'esame delle offerte pervenute tramite il portale e dell'avvio della eventuale gara, al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo o la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

Ivrea, 18 Settembre 2024

Il professionista delegato  
Dott.ssa Lucia Bertoldo

