

**TRIBUNALE CIVILE DI IVREA**

***Sezione Esecuzione Immobiliari***

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 185/2023, il sottoscritto Professionista, Avv. Bongiovanni Francesca, delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza resa all'udienza delli 05.04.2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

per il giorno **08 gennaio 2025 ore 9,30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNO**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Bene N° 1-** Appartamento ubicato a Gassino Torinese (TO), Via Mascagni n. 2, piano 1.

Trattasi di appartamento sito al primo piano di edificio condominiale sviluppato su tre p.f.t., oltre a piano interrato destinato a cantine; sono presenti parcheggi liberi scoperti esterni.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e risulta composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e cantina al piano interrato.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: pavimentazione interna in gres ceramico, infissi in PVC con doppio vetro e tapparelle, impianti elettrico, idrico e termico funzionanti ma datati, assenza delle relative dichiarazioni di conformità.

Certificato APE: classe energetica F.

**Bene N° 2-** Garage ubicato a Gassino Torinese (TO), Via Mascagni n. 2.

Trattasi di box auto coperto localizzato all'interno del cortile condominiale al piano terra.

Lo stato conservativo del bene, secondo quanto indicato dal perito stimatore, appare buono.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: pareti interne in muratura intonacate, pavimentazione in battuto di cls, accesso tramite porta basculante in ferro e vetro.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in

relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione e regolamento condominiale.

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 norme 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

**Bene N° 1:** NCEU del Comune di Gassino Torinese e nello specifico al C.F., Fg. 19, Part. 521, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1, Piano 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita 632,66 €

**Bene N° 2:** NCEU del Comune di Gassino Torinese e nello specifico al C.F., Fg. 19, Part. 515, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 2, Piano T, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 80,57 €.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato esperto stimatore nella perizia depositata agli atti del fascicolo processuale, dalla quale risulta, tra l'altro:

- Quanto alla regolarità urbanistica:

L'area sulla quale insistono i fabbricati ed il lotto oggetto di pignoramento ricade nella zona indicata nel piano regolatore come R 1-4a.

- Quanto alla regolarità edilizia e catastale:

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili.

L'unità abitativa e l'autorimessa sono state costruite in seguito alla licenza edilizia n. 4639/70 rilasciata in data 06.07.1971. Quanto all'unità abitativa sussiste successiva variante n. 5494 del 01.10.1971, nonché certificato di abitabilità e certificato di prevenzione incendi rilasciati rispettivamente in data 08.11.1979 ed in data 21.04.1976.

Sulla base del certificato energetico dell'immobile/APE, risulta indicata la classe energetica F. Non sussistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in variante, nonché tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, fatta eccezione per la cantina.

La cantina attualmente in utilizzo invero non corrisponde né a quella indicata in planimetria catastale, né a quella indicata nel rogito di acquisto.

Quanto sopra riportato, comporta una difformità rispetto alla planimetria catastale, con la necessità per l'aggiudicatario di presentare pratica catastale di aggiornamento planimetria, il cui costo è stimato dal perito in € 2.000,00 ca.

#### PARTI COMUNI, SERVITU', CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale con parti comuni (come scale, aree di passaggio, cortile, ecc...) così come indicato in atto di compravendita e nel Regolamento di condominio (rogito Notaio Santoro del 15.03.1973, registrato a Torino il 22.03.1973 al n. 11524).

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di vendita non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare è soggetta a vincoli ed oneri condominiali; l'aggiudicatario è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

In particolare, sulla base di quanto indicato nei documenti allegati alla perizia e dallo stesso tecnico estimatore, risulta un debito per oneri condominiali riferibile agli immobili oggetto di

vendita per ca. € 2.000,00.

#### STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura della durata di anni 3+2 a decorrere dal 15.11.2019 e con prima scadenza rinnovabile di ulteriore due anni al 14.11.2022, salvo tacito rinnovo, al canone mensile di € 420,00 oltre € 50,00 mensili per spese condominiali

#### LOTTO DUE

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Bene N° 3-** Garage ubicato a Gassino Torinese (TO), Via Mascagni n. 1.

Trattasi di box auto coperto localizzato all'interno di cortile condominiale al piano terra.

Lo stato conservativo del bene, così come indicato dal perito stimatore, appare buono, fatta eccezione per qualche ammaloramento dell'intonaco esterno e del portellone metallico, vetusto.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: pareti interne in muratura intonacate, pavimentazione in battuto di cls, accesso tramite portellone doppio battente in ferro e vetro.

**Bene N° 4-** Garage ubicato a Gassino Torinese (TO), Via Mascagni n. 1.

Trattasi di box auto coperto localizzato all'interno di cortile condominiale al piano terra.

Lo stato conservativo del bene, così come indicato dal perito stimatore, appare buono, fatta eccezione per qualche ammaloramento dell'intonaco esterno e del portellone metallico, vetusto.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive prevalenti si osservano, sulla base di quanto indicato dall'esperto stimatore: pareti interne in muratura intonacate, pavimentazione in battuto di cls, accesso tramite portellone doppio battente in ferro e vetro.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione e regolamento condominiale.

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 norme 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

#### DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:

**Bene N° 3:** NCEU del Comune di Gassino Torinese e nello specifico al C.F., Fg. 19, Part. 485, Sub. 23, Categoria C/6, Classe 2, Piano T, consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq, rendita 68,17 €.

**Bene N° 4:** NCEU del Comune di Gassino Torinese e nello specifico al C.F., Fg. 19, Part. 485, Sub. 24, Categoria C/6, Classe 2, Piano T, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 74,37 €.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

In relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato esperto stimatore nella perizia depositata agli atti del fascicolo processuale, dalla quale risulta, tra l'altro:

- Quanto alla regolarità urbanistica:

L'area sulla quale insistono i fabbricati ed il lotto oggetto di pignoramento ricade nella zona indicata nel piano regolatore come R 1-4a.

- Quanto alla regolarità edilizia e catastale:

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili.

Le autorimesse sono state costruite in seguito alla concessione edilizia n. 3100 rilasciata in

data 04.10.1965.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

#### PARTI COMUNI, SERVITU', CENSO, LIVELLO ED USI CIVICI

Gli immobili pignorati risultano inseriti in contesto condominiale, all'interno di cortile di palazzina residenziale.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di vendita non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

L'unità immobiliare è soggetta a vincoli ed oneri condominiali; l'aggiudicatario è obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

In particolare, sulla base di quanto indicato in perizia, l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 80,00 ca. per ciascun box auto, le spese relative all'anno in corso ed al precedente ammontano ad € 260,00 ca. per ciascun box auto.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano liberi.

\*\*\*.\*\*\*

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) Il prezzo base della vendita è fissato:

a) nell'importo di € **79.803,20** (settantanovemilaottocentotré/20) in relazione al Lotto Uno;

b) nell'importo di € **12.992,00** (dodicimilanovecentonovantadue/00) in relazione al Lotto Due;

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, non può essere inferiore:

a) all'importo di € **59.852,40** (cinquantanovemilaottocentocinquantadue/40) in relazione al Lotto Uno, nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con aumenti minimi pari ad € 1.500,00;

a) all'importo di € **9.744,00** (novemilasettecentoquarantaquattro/00) in relazione al Lotto Due, nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con aumenti minimi pari ad € 500,00;

- 3) La cauzione è indicata nel 10% del prezzo offerto per ciascun lotto;
- 4) Le coordinate bancarie su cui eseguire il deposito della cauzione sono le seguenti: IBAN IT39X0200830545000107089722, conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec. Imm. N 185/2023 Trib. Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, C.so Cavour n. 30;
- 5) Il termine ultimo per la presentazione delle offerte telematiche è fissato al 07 gennaio 2025 ore 12.30;
- 6) L'udienza per per l'apertura delle buste, la valutazione delle offerte, l'inizio delle operazioni di vendita ed eventuale gara tra gli offerenti è fissata al 08 gennaio 2025 ore 9,30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4;
- In caso di presentazione di più offerte, la gara per ciascun lotto avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte medesime. In caso di mancanza di offerte, per contro, si provvederà, su istanza del creditore procedente alla fissazione di nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ovvero, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c.;
- 7) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 10 gennaio 2025 ore 13,00.
- Prolungamento 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).
- 8) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 13 gennaio 2025 ore 9,30.
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 10) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

\*\*\*.\*\*\*

#### 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. Bongiovanni Francesca (tel. 0125.424554 o 0125.40415).

\*\*\*.\*\*\*

### **CHI PUO' PARTECIPARE**

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, può partecipare alla vendita.

**Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona fisica:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione di beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, 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, ai sensi dell'art. 12, comma IV e V del D.M. 32/2015. 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 (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 alleghi all'offerta); 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 del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

**Se l'offerta di acquisto è effettuata da persona giuridica:** indicare ragione sociale, 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, recapito telefonico dello stesso.

**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 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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)). Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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](mailto: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 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. 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 elettronica 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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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 e di eventuali sue integrazioni.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

### **Contenuto dell’offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, l’indicazione dell’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 prezzo offerto, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso 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 esclusivamente tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare Esec. Imm. N 185/2023 Trib. Ivrea acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, C.so Cavour n. 30, IBAN IT39X0200830545000107089722.

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.

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

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

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito. 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 (Stanza n. 60 – Piano Terra Procura – lunedì dalle 9,00 alle 13 ed il giovedì dalle 9,00 alle 11,30) 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.

\*\*\*.\*\*\*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 allegare necessariamente, 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 telematica, che si svolgerà con modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, **avrà quindi inizio il giorno 08 gennaio 2025 ore 9,30** (quando il Professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte) **e terminerà il giorno 10 gennaio 2025 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 così 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 provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 definitiva all'udienza fissata al 13 gennaio 2025 ore 9,30.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il termine inferiore indicato nell'offerta. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a ES. IMM.RE N.R.G. 185/2023 TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico.

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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

### **MUTUO FONDIARIO**

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 presso 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 sul conto corrente della procedura ovvero mediante assegno circolare intestato alla procedura ed 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 pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il Creditore fondiario a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ES. IMM.RE N.R.G. 185/2023 TRIB. IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al Custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, Torino, Strada Settimo 399/15 – Zona Centro Commerciale Panorama, telefono 011/4731714. 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 soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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

3) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

4) pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

\*\*\*\*.\*\*\*

### **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, 03 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Bongiovanni Francesca