

## TRIBUNALE DI IVREA

### AVVISO DI VENDITA

**(terzo esperimento)**

*nell'esecuzione immobiliare n. 47/2022 + 231/2023 R.G.E. - G.E. Dr.ssa Stefania FROJO*

Il sottoscritto Avv. Simone Pietro Buffo, Professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. 47/2022 + 231/2023 R.G.E. del Tribunale di Ivrea, giusta ordinanza di vendita del 5.04.2024 comunicata l'8.04.2024;

**AVVISA CHE SI PROCEDERA' A VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

**il giorno 11 FEBBRAIO 2025 alle ore 10.00**

**presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea**

**in Ivrea (TO) Via Cesare Pavese 4**

**tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

**LOTTO UNICO - quota intera di PIENA PROPRIETA' (1/1)**

**Bene n. 1: Appartamento ubicato a CAVAGNOLO (TO), Via Casa Porta n. 23, Piano S – 1 - T**

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, tra loro collegati mediante scala, con antistante fabbricato, così composto: - al piano seminterrato: ampio locale ad uso cantina, due porticati e locale centrale termica; - al piano terreno: ingresso, due camere, soggiorno, angolo cottura e servizi; - al piano primo: due camere, un bagno e disimpegni.

**Bene identificato a Catasto Fabbricati: Foglio 9, Particella 245, Sub. 3, Categoria A/4.**

Il tutto entrostante a cortile pertinenziale censito a catasto con il subalterno n. 5 e comune ai subalterni 3 (bene 1) e 4 (bene 2). L'ingresso principale si affaccia sul cortile pertinenziale. Per raggiungere la proprietà si deve oltrepassare un cancello ed una piccola porzione di terreno anch'essa recintata adibita a passaggio in comune con altre abitazioni (subalterno 6).

Catastalmente il subalterno 5 è individuato quale bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4; il subalterno 6 quale bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4 ed alle particelle 3 e 244 stesso Foglio.

**Coerenze del bene n. 1:** ad ovest con altra abitazione, a sud con il cortile di pertinenza, ad est e a nord con giardino / bosco di terzi.

**Consistenza:** 128 mq.

**Bene n. 2: Garage ubicato a CAVAGNOLO (TO), Via Casa Porta n. 23, Piano T**

Garage pertinenziale all'antistante fabbricato di civile abitazione (bene 1).

Il bene pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato disposto su due livelli.

Il piano superiore, adibito a sgombero, è di proprietà di terzi non eseguiti.

**Bene identificato a Catasto Fabbricati: Foglio 9, Particella 245, Sub. 4, Categoria C/6**

**Coerenze del bene n. 2:** a nord con il cortile di pertinenza ed il sub. 6; a sud e a ovest con proprietà di terzi; a est con il cortile di pertinenza e il bosco sottostante.

**Consistenza:** 49 mq.

Coerenze generali del compendio immobiliare: mappali 3, 244, 1, 206, 12, 274, 277, tutti dello stesso foglio 9 del catasto terreni.

\* \* \*

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

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

\* \* \*

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

##### **Bene n. 1.**

L'Esperto nominato dal Tribunale segnala le seguenti difformità:

*“Da un raffronto, invece, catastale: - piano terra: la porta di ingresso risulta collocata in posizione opposta rispetto al disegno originario. Nel soggiorno è presente una finestra che sul catasto risulta essere un'altra porta. Inoltre, catastalmente erano presenti dei tramezzi che nella realtà sono stati demoliti. In questo ambiente catastalmente è presente una nicchia che nella realtà non c'è più. Risulta esservi, da un punto di vista catastale, la presenza di un angolo cottura collegato direttamente al soggiorno; mentre, nella realtà, questa zona è diventata un bagno. Il wc, nel catasto, è rappresentato come disimpegno. Nella camera è presente una nicchia che sui disegni non è stata indicata. C'è una scala che collega il piano terreno con il primo piano che però non è mai stata denunciata al catasto; - piano primo: il catasto non reca alcuna indicazione per l'esistenza della scala. Dovrebbe esserci, altresì, un locale di sgombero a nudo tetto, mentre, invece, nella realtà vi sono due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. E' stato realizzato, inoltre, un soffitto in legno lamellare. Al Catasto risulta un ulteriore piano dell'abitazione come se fosse un sottotetto ma nella realtà questo accesso non esiste più perchè è stato creato un soffitto. Purtroppo non è stato possibile verificare la conformità dei locali al piano seminterrato in quanto non accessibili”.* (cfr. pagg. 10 e 11 della perizia di stima).

Per quanto concerne i costi presumibili delle pratiche catastali si invita alla disamina della perizia di stima (pag. 11 cit.).

### **Bene n. 2.**

A parere dell'Esperto del Tribunale "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale".  
(cfr. pag. 11 perizia di stima).

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

### **Bene n. 1.**

La costruzione è antecedente al 01.09.1967 e non è soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri né a diritti demaniali o a usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Esperto riferisce di aver reperito le seguenti pratiche edilizie presso l'U.T. Comunale:

*"- pratica del 07/10/1975 n. 114- ristrutturazione edificio e servizio igienico ed ampliamento;*

*- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività del 15/05/2004 pratica n. 36/2004;*

*- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività del 04/07/2006;*

*- ordinanza di sospensione lavori del 29/03/2007;*

*- PDC in sanatoria del 13/04/2007"*

e segnala la presenza di difformità rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune (Permesso di Costruire in sanatoria del 13.04.2007):

*"In particolare: -piano terra: la porta di ingresso risulta collocata in posizione opposta rispetto al disegno del Comune. Nel soggiorno - cucina è presente, nel progetto comunale, una nicchia, mentre non lo sono nella realtà. Nella camera è presente una nicchia che sui disegni non è stata indicata. C'è una scala che collega il piano terreno con il primo piano che però non è mai stata rappresentata nei progetti comunali. Inoltre, non risulta essere presente la documentazione relativa al calcolo strutturale della stessa e del foro volta. - piano primo: la scala non è rappresentata nei disegni comunali. Dovrebbe esserci, altresì, un locale di sgombero a nudo tetto, mentre, invece, nella realtà vi sono due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. E' stato realizzato, inoltre, un soffitto in legno lamellare [...] non è stato possibile verificare la conformità dei locali del piano seminterrato in quanto non accessibili. Per regolarizzare le difformità riscontrate bisogna presentare una pratica in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavagnolo. Le diversità sono: diversa distribuzione degli spazi interni, interventi strutturali non autorizzati dagli enti competenti e cambio di destinazione d'uso...."* (cfr. perizia di stima, pag. 21).

Per quanto concerne i costi presumibili di sanatoria si invita alla disamina della perizia di stima (pag. 21 cit.).

### **Bene n. 2.**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non è soggetta a vincoli artistici, storici, alberghieri né a diritti demaniali o a usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In occasione della perizia di stima non sono state reperite pratiche edilizie relative all'autorimessa.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, nei termini di legge, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione delle necessarie istanze ai sensi degli artt. 36, 36 bis, 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 s.m.i..

## **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Si segnala la costituzione di diritti reali a titolo gratuito (deroga alle distanze legali) tra il fondo esecutato e quello confinante di proprietà di terzi con atto a rogito Notaio tessitore Bruno del 25.09.2007 rep. 33663/15163 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Torino 2 in data 10.10.2007 ai nn. 54489 rg – 32072 rp, la cui nota riporta: *“Con il trascrivendo atto è stato premesso: -che in dipendenza di atto a rogito notaio Luigi Vercellotti in data 19 ottobre 2005, repertorio n.80973/17766, registrato all' Agenzia delle Entrate di Santhià il 26 ottobre 2005 al n.876, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario dell'immobile sito in Comune di Cavagnolo, via casa porta n. 23 costituito, oltre all'area di pertinenza distinta in catasto terreni al foglio 9 - numero 244, da porzione di fabbricato a civile abitazione censita al Catasto Fabbricati come segue: f.9 – n.244 -via casa porta -p.t.-1 -categ. a/4 -cl.1 -vani 3 -R.C. EURO 113,10; il tutto posto fra le coerenze: mappali 1, 245, 247, 3, tutti dello stesso foglio 9 del Catasto Terreni; - che in dipendenza di atto a rogito notaio Caterina Bima in data 20febbraio 2004, repertorio n. 86819/14787, registrato all'agenzia delle entrate di Torino 1 il 25 febbraio 2004 al n. 2378 e di atto a rogito notaio Francesco Piglione in data 12 gennaio 2006, repertorio n. 50028/25187, registrato all'agenzia delle entrate di Torino 3 il 30 gennaio 2006 al n. 1080, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario, per acquisti anteriori al matrimonio, dell'immobile sito in Comune di Cavagnolo, via casa porta n. 23 costituito, oltre all'area di pertinenza distinta in Catasto Terreni al foglio 9 - numero 245, da porzione di fabbricato a civile abitazione e basso fabbricato nel cortile censiti al Catasto Fabbricati come segue: f.9 - n.245 - sub. 3 - via casa porta n. 23 - p.s1-t-1 - categ. a/4 - cl.2 - vani 6,5 – R.C. euro 288,70; f.9 - n.245 - sub. 4 - via casa porta n. 23 - p.t - categ. c/6 - cl.3 - mq. 36 – R.C.euro 92,96; il tutto posto fra le coerenze: mappali 3, 244, 1, 206, 12, 274, 277, tutti dello stesso foglio 9 del catasto terreni; - che gli immobili suddescritti sono fra loro confinanti; -che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di interventi edilizi sul proprio immobile ha presentato al Comune di Cavagnolo istanza di permesso di costruire in sanatoria. in data 10 giugno 2007, protocollo n. 3313;- che, in particolare, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha realizzato un ampliamento del proprio fabbricato sul retro dello stesso, a confine con la proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; - che per la sanatoria di detto intervento è richiesto, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cavagnolo, accordo fra i vicini confinanti per la costruzione sul confine; -che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sta a sua volta eseguendo interventi edilizi sul fabbricato di sua proprietà; - che i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intendono reciprocamente accordarsi il consenso alla costruzione sul confine, ai sensi e per gli effetti di cui al citato art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale del Comune di Cavagnolo e delle norme del Codice Civile ivi richiamate; tutto ciò premesso e confermato si è convenuto e stipulato quanto segue: i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si sono prestati reciprocamente il loro consenso ed accettazione alla costruzione ed al mantenimento delle costruzioni esistenti sul confine dei rispettivi fondi siti in Comune di Cavagnolo, in premessa descritti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale comunale del Comune di*

*Cavagnolo e delle norme del Codice ivi richiamate, senza null'altro riconoscere ed impregiudicati ogni altro diritto/facoltà/ servitù attive e/o passive ove esistenti inerenti le rispettive proprietà. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in particolare, ha prestato consenso ed accettazione all'ampliamento del fabbricato realizzato dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui in premessa, oggetto dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria, ed agli altri interventi edilizi, parimenti oggetto di regolarizzazione edilizia, alla data del 25 settembre 2007 realizzati dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla sua proprietà”.*

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

##### **Bene n. 1.**

Non risultano Certificato Energetico / APE né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

##### **Bene n. 2.**

Non risultano Certificato Energetico / APE né dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. L'Esperto segnala peraltro che trattandosi di fabbricato pertinenziale non abitabile, ad uso autorimessa, non è previsto l'obbligo di redazione del certificato energetico. Il locale non dispone di impianto termico.

#### **TITOLI OPPONIBILI**

Non risultano titoli opponibili alla procedura (contratti di locazione ecc.) o altri diritti di godimento sul bene pignorato, come verificato per entrambi i beni presso la parte debitrice esecutata e l'Agenzia delle Entrate.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE – LIBERAZIONE DEI BENI.**

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati dal Custode all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### **CREDITORE FONDIARIO.**

L'esecuzione è promossa da creditrice fondiaria (v. *infra*, condizioni di vendita).

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie (ipoteca e due atti di pignoramento) descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

#### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente **Avv. Simone Pietro Buffo**, con studio in Ivrea, C.so Massimo d'Azeglio n. 29 (tel 012548166 – mail [simonepietrobuffo@gmail.com](mailto:simonepietrobuffo@gmail.com)) che è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. *N.B.: La richiesta di visita dell'immobile dovrà 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>).*

#### **RIMANDI**

Per una più completa descrizione dell'immobile e per maggiori dettagli sulla sua condizione si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale di Ivrea, **Arch. Florence Badiali**, in data 22.02.2024. L'elaborato è reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) , sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sugli altri siti internet indicati al paragrafo “*pubblicità della vendita*”, dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi alla procedura ed al bene espropriato.

**- CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA -**

**GESTORE DELLE VENDITA TELEMATICA**

*Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**REFERENTE INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

*Professionista Delegato*

<b>Prezzo base del Lotto Unico</b>	<b>€ 41.616,00</b>
<b>Offerta minima</b>	<b>€ 31.212,00</b>
<b>Aumenti in caso di gara</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Cauzione</b>	<b>10% del prezzo offerto</b>
<b>IBAN del conto corrente bancario della procedura</b>	<b>IT 70 I 02008 30545 000107087890</b> <b>c/c intestato a</b> <b>“ES. IMM. RGE 47/2022 TRIBUNALE DI IVREA”</b> <b>accesso presso UNICREDIT SPA Filiale Ivrea</b> <b>C.so Cavour 30</b>
<b>Causale per versamento cauzione</b>	<b>CAUZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 47/2022</b>
<b>Termine ultimo presentazione offerte</b>	<b>10 Febbraio 2025 ore 12:30</b>
<b>Udienza apertura buste telematiche e deliberazione sulle offerte</b>	<b>11 Febbraio 2025 ore 10.00 c/o C.d.O. Avvocati Ivrea</b> <b>con collegamento al portale del gestore dell’asta telematica</b>
<b>Inizio eventuale gara in caso di plurime offerte</b>	<b>11 Febbraio 2025 al termine della apertura delle buste telematiche e della verifica di ammissibilità delle offerte</b>
<b>Fine eventuale gara</b>	<b>13 Febbraio 2025 ore 13:00 (salvo autostensione della gara)</b>
<b>Determinazione finale sulla gara e aggiudicazione</b>	<b>14 Febbraio 2025 con deposito del verbale sul fascicolo telematico della procedura</b>

**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. Simone Pietro Buffo

(telefono 012548166).

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

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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

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

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

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

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

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

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

#### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione

“PARTECIPA”. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell’offerta telematica, che dovrà essere inviata all’apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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

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.

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

#### **Contenuto dell’offerta.**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l’indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

#### **Versamento della cauzione.**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario della procedura [per gli estremi e l'IBAN v. sopra "CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA].

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "*Versamento cauzione*". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di 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 in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

#### **Assistenza e informazioni**

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

**La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 11 Febbraio 2025 alle ore 10:00 e seguenti (ultimata l'apertura delle buste) e terminerà il giorno 13 Febbraio 2025 alle ore 13:00;** in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 14 Febbraio 2025.

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

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

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

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"ES. IMM. .... / .... TRIBUNALE DI IVREA"** [inserire n° / anno della procedura in esame] 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..

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

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

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

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

## **MUTUO FONDIARIO**

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

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

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

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare

(secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"ES. IMM. .... / .... TRIBUNALE DI IVREA"** [inserire n° / anno della procedura in esame] 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'Avv. Simone Pietro Buffo con studio in Ivrea, C.so M.d'Azeglio n. 29, telefono 012548166. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](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.subito.it](http://www.subito.it), [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.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.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, 12.11.2024

Il professionista delegato  
Avv. Simone Pietro Buffo