

**Avv. ESPOSITO LORENZA**

Via Palmieri 17/E- 10143 Torino

Via Selvaggio 71 – 10094 Giaveno

tel 011.19701180 – fax 011.19701275

C.F. SPSSLNZ78H70L219B

[lorenzaesposito@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:lorenzaesposito@pec.ordineavvocatitorino.it)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Lorenza Esposito**, professionista delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare numero **RGE 211/2021** dal GE Dott.ssa Federica Lorenzatti con ordinanza del 29.03.2022

#### **AVVISA**

che procederà, ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015 nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, **alla vendita senza incanto mediante gara telematica asincrona** dei seguenti immobili, come da descrizione peritale a firma del CTU Arch. Benedetta Laura (a cui si fa espressamente rinvio) dalla seguente ed attuale consistenza (come da rappresentazione effettuata dal perito ed allegata alla perizia):

#### **Lotto unico:**

#### **PIENA PROPRIETÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO**

##### **a. BENE 1**

Immobile ubicato a Ivrea (TO), Via Dora Baltea n. 20, piano 3 e consiste in un appartamento in edificio plurifamiliare composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno e quattro balconi.

Al piano seminterrato sono poste tre cantine di pertinenza.

#### **Dati catastali appartamento**

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (catasto fabbricati) come segue:

**foglio 45, particella 126 sub. 3, categoria A/2, classe 1, mq 137 superficie convenzionale complessiva, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Dora Baltea n. 20, zona censuaria 1.**

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

Il CTU, Arch. Laura Benedetto precisa che in base al sopralluogo effettuato e in ordine alla scheda catastale non si riscontrano difformità.

**b. BENE 2**

**Immobilie ubicato a Ivrea (TO), Via Dora Baltea n. 20, piano T e consiste in un deposito in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile**

**Dati catastali deposito**

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (catasto fabbricati) come segue:

**foglio 45, particella 127, sub. 106, categoria C/2, rendita 15,80 Euro, mq 12,00 superficie convenzionale complessiva, indirizzo catastale: Via Dora Baltea n. 20, zona censuaria 1.**

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

Il CTU, Arch. Laura Benedetto precisa che in base al sopralluogo effettuato e in ordine alla scheda catastale non si riscontrano difformità.

**c. BENE 3**

**immobile ubicato a Ivrea (TO), Via Dora Baltea n. 20, piano T e consiste in una autorimessa in basso fabbricato composto da un locale con accesso da cortile.**

**Dati catastali autorimessa**

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ivrea (catasto fabbricati) come segue:

**foglio 45, particella 127, sub. 2, categoria C/6, rendita 103,19 Euro, mq 23,00 superficie convenzionale complessiva, indirizzo catastale: Via Dora Baltea n. 20, zona censuaria 1.**

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

Il CTU, Arch. Laura Benedetto precisa che in base al sopralluogo effettuato e in ordine alla scheda catastale non si riscontrano difformità.

**Stato conservativo:**

**BENE 1: Appartamento sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

L'immobile si presenta in stato conservativo normale. Alcuni lavori di completamento sono necessari all'interno dell'appartamento.

**BENE 2: Deposito sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.

**BENE 3: Garage sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale adatto all'uso.

**Parti Comuni:**

**BENE 1: Appartamento sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

La scala di accesso è comune alle altre proprietà presenti nel fabbricato, così come il cortile al piano terra. Non è presente un regolamento di condominio che regolamenti le parti comuni.

**Servitù, censo, livello, usi civici**

**BENE 1: Appartamento sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultavano usi civici.

**BENE 2: Deposito sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici.

**BENE 3: Garage sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

Visto il Piano Regolatore Comunale e consultato il Sistema Piemonte della Regione sul lotto non risultano e non risultavano usi civici.

**Regolarità Edilizia:**

L'esperto nell'elaborato peritale riferisce quanto segue

**BENE 1: Appartamento sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, Arch. Benedetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato che sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia del 08/06/1951 per costruzione fabbricato;
- Agibilità del 06/09/1952;
- D.I.A. protocollo n. 19475 del 29/06/2005 Pratica Edilizia n. 2005-02821 per modifiche interne con realizzazione nuovo servizio igienico, adeguamento dell'impianto idrico sanitario ed elettrico.

**BENE 2: Deposito sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, Arch. Benedetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato che sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia del 08/06/1951 per costruzione fabbricato;

- Autorizzazione edilizia del 26/11/1953 per costruzione autorimessa.

Si precisa che nell'autorizzazione del 1953 compare edificio oggetto di relazione, pertanto la costruzione è antecedente al 1967.

BENE 3: Garage sito a Ivrea, Via Dora Baltea n. 20

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU, Arch. Benedetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ivrea, si è riscontrato che sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia del 26/11/1953 per costruzione autorimessa.

**Certificazione energetica – impianti:**

Per quanto riguarda il Bene 1 appartamento allo stato della redazione dell'elaborato peritale da parte dell'Arch. Laura Benedetto non esisteva il certificato energetico dell'immobile/APE.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**Vincoli ed oneri condominiali:**

L'esperto rileva che al momento della redazione dell'elaborato peritale non risultano presenti oneri condominiali.

L'immobile si compone di più unità immobiliari ma non esiste la costituzione in condominio e pertanto le spese comuni vengono suddivise tra le parti in modo proporzionato. Non esiste una suddivisione in millesimi. Le sole spese comuni si limitano alla scala e all'uso dell'energia elettrica per illuminarla.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e della regolarità edilizia, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Laura Benedetto consultabile sui siti internet **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**, **sul portale delle vendite pubbliche.**

\*\*\*\*\*

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la quota di proprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, come sopra meglio specificate, dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

\*\*\*\*\*

Si dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, la delegata dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di due giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

\*\*\*\*\*

### **Vendita asincrona**

- 1. Prezzo base: lotto unico € 80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00) offerta minima € 60.000,00(diconsi Euro sessantamila/00 pari al 75% del prezzo base;**
- 2. cauzione: 10% del prezzo offerto.**
- 3. rilancio** minimo in caso di gara: **€ 1.500,000** (diconsi Euro tremila/00);
- 4. termine per il deposito delle offerte: lunedì 20/01/2025 ore 12,30;**
- 5. data, ora e luogo dell'udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: martedì 21/01/2025 ore 10,00** in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea;
- 6 termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: entro 120 giorni dalla aggiudicazione;**
- 7. IBAN per depositare la cauzione IT02G0200801118000106401779 – INTESTATO A: ESECUZ. IMM. 211/2021 TRIB. IVREA – Acceso presso la Unicredit S.p.A.**
- 8. gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;**

9. il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**;
10. data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23/01/2025 ore 13,00** (salvo autoestensione);
11. Data per determinazioni finali dell'offerta: **24/01/2025 ore 10:30** presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea;
12. Custode Giudiziario: IFIR PIEMONTE – IVG SPA DI TORINO
13. Referente della pratica: Avv. Lorenza Esposito

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata provvederà a fissare nuova vendita o, 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.

\*\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata provvederà a fissare nuova vendita o, 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..

\*\*\*\*\*

### **Condizioni generali di vendita**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- l'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica redigendo una busta per ciascun lotto;

### **Chi può partecipare**

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al prezzo base indicato al punto 1.

A norma dell'art. 571, primo comma, c.p.c., chiunque, tranne il debitore, e salvi gli ulteriori divieti di legge, è ammesso ad offrire, esclusivamente in via telematica, per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

L'offerta non può essere sottoscritta da un procuratore generale o speciale.

**L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. 32 del 26/02/2015 dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente); ovvero da un Avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno antecedente la vendita.**

Ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il predetto prezzo base (offerta minima) o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita, in misura inferiore ad un decimo del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno **martedì 21/01/2025 ore 10,00**, presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

#### **Presentazione delle offerte e cauzione**

1) è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pst.giustizia.it>, nella sezione FAQ,) e su quelli dei gestori delle vendite il **“Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica;

2) **L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari (in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine) verrà consentita **la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere, a pena di inammissibilità, sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità** rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesta nel messaggio (od in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

NB: Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo rinominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema ne' quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed alla Delegata.

3) l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

-per le persone fisiche deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, allegando altresì il relativo atto di matrimonio, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici ed il CF del coniuge), residenza, recapito telefonico ed e-mail dell'offerente (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale

è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc allegandola all'offerta). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-per le società e gli altri enti: la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico ed e-mail;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;



- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base, quindi alla c.d. offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta,
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (allegando copia della contabile alla busta telematica contenete l'offerta);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o posta elettronica ordinaria ove ricevere le comunicazioni previste.

**NOTA BENE:**

A pena di inammissibilità dell'offerta:

- 1) il presentatore non può essere un soggetto diverso dall'offerente;
- 2) 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 c. IV e V del D.M. 32/2015

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine; i seguenti documenti:

- se il soggetto offerente è una persona fisica: copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ove ricorra il caso, del procuratore legale. Se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, si dovrà allegare altresì il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del

codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli è stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla professionista delegata.

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della documento d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo 3 mesi) dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale aggiornata e/o di altro documento equipollente in corso di validità attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente, copia di documento attestante il codice fiscale della società o ente;

-nel caso di offerte plurisoggettive, 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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare, allegando copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili presso la delegata, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato) e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. 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 dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

4) L'offerta presentata è irrevocabile per 120 giorni, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

5) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare con causale "Versamento cauzione lotto unico", senza alcun'altra indicazione, e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.**

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

6) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata **se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di gara;** onde evitare la

**incompleta 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. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7) **Pagamento del bollo:** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'omesso versamento sarà segnalato ai competenti uffici per il recupero coattivo.

8) **Assistenza ed 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.

In particolare, è possibile ricevere assistenza contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti: call-center: 848.780.013; e-mail: [gara\\_immobiliare@astalegale.net](mailto:gara_immobiliare@astalegale.net), attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00. tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili presso lo studio della Delegata, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Ivrea. Perizia, planimetria e fotografie dell'immobile sono altresì visibili sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul portale delle vendite pubbliche.

### **Modalità della vendita**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura della professionista delegata presso il proprio studio.

1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

2) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta tanto (si procederà alla gara anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

3) La **gara avrà inizio** subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, avrà durata di due giorni, con inizio il giorno **martedì 21/01/2025** al termine dell'apertura e disamina offerte pervenute e terminerà il giorno **giovedì 23/01/2025 ore 13,00**; in caso di **rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, essa si prorogherà automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta** e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

4) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto estensione, la professionista delegata procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **venerdì 24/01/2025 ore 10,00** stilando apposito verbale.

7) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c.

Nella ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida ma inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, la sottoscritta procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita ovvero, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

### **Aggiudicazione**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di auto estensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **venerdì 24/01/2025 ore 10,00**. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

### **Versamento del saldo prezzo e del fondo spese**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ed inviando copia della contabile via e-mail all'indirizzo: [espositolorenza78@gmail.com](mailto:espositolorenza78@gmail.com)).

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata, 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 (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, quinto comma, del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del D. Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente alla professionista delegata - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero in quello indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante bonifico al c/c intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

Poiché sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte dovute per legge, i compensi e le spese, relative all'esecuzione e, in particolare, gli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute alla professionista delegata per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio, nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato, entro 15 giorni dalla aggiudicazione, a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio della delegata, dal quindicesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà corrispondersi alla delegata mediante bonifico bancario all'IBAN intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

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, la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dalla professionista delegata sia presso il suo studio che presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

### **Finanziamento Ipotecario dell'acquisto**

Chi partecipa alla vendita 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.

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che la professionista delegata non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

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 può essere richiesto direttamente al custode.

### **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. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

### **Custodia**

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 che quindi svolgerà tutte le attività di custodia del compendio pignorato.

Gli interessati a ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita, consultare gli atti relativi alla vendita, ivi compresa la perizia, concordare i tempi e le modalità dell'eventuale visita hanno la facoltà di contattare la custode giudiziaria presso la sede menzionata, previo appuntamento, ai seguenti recapiti: telefono 011/4731714 int. 2; [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it).

In ogni caso **la richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.**

L'aggiudicatario nel caso in cui intenda avvalersi della custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza alla delegata contestualmente al versamento del



saldo prezzo. La custode provvederà alla liberazione secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione in tal caso verranno poste a carico della procedura.

### **Publicità straordinaria**

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore onerato quale meglio precisato nell'ordinanza del G.E., con le seguenti modalità:

- a) almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche;
- b) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto, della perizia in atti (comprese fotografie e planimetrie), di eventuali integrazioni sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it)
- c) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astelegale.net spa;
- d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it; Idealista.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

### **La Delegata dispone**

la comparizione delle parti che avverrà sulla piattaforma web prevista nell'ordinanza di delega attraverso l'accesso tramite credenziali per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, le eventuali istanze di assegnazione ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino li, 22.10.2024

La professionista delegata  
(F.to Avv. Lorenza Esposito)

