

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Paolo Casetta**, con studio in Torino via Oddino Morgari n. 31, tel. 0116599708, segreteria.esecuzioni@gmail.com, delegato dal Tribunale di Ivrea per le operazioni di vendita relative alla divisione immobiliare **RGE n. 237/2022**,

AVVISA

che il giorno **19/2/2025, alle ore 9:30**, in Ivrea (TO), Piazza Aldo Balla n. 14, nello studio del professionista delegato Avv. Paolo Casetta (c/o Avv. A. Lazzari), si procederà alla **VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, ai sensi degli art. 570 ss. gg. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. n. 32 del 26/2/2015, del LOTTO UNICO, secondo le modalità e le condizioni infra indicate.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **esclusivamente in modalità telematica entro le ore 12:00 del giorno 18/2/2025** (si veda infra il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

PREZZO BASE LOTTO UNICO: €41.146,75

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): €30.860,06

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

RILANCI MINIMI IN CASO DI EVENTUALE GARA: €500,00

* * *

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Nel Comune di Brusasco (TO), piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte dello stabile sito in via Delle Scuole numero 18, e precisamente:

- AL PIANO SECONDO (terzo fuori terra) un alloggio composto da ingresso, un vano ad uso cucina e soggiorno, due camere, due bagni, un ripostiglio, tre balconi, posto alle coerenze: vano scala e aria su quattro lati;
- AL PIANO TERRENO (primo fuori terra) un locale ad uso cantina ed un locale accessorio ad uso cantina, contigui tra loro, posti alle coerenze: disimpegno, altra proprietà, area esterna;
- AL PIANO TERRENO (primo fuori terra) un locale w.c., posto alle coerenze: disimpegno, centrale termica, area esterna, autorimessa stessa proprietà;
- AL PIANO TERRENO (primo fuori terra), un locale ad uso autorimessa privata, con accesso carraio indipendente, posto alle coerenze: locale w.c. di cui sopra, disimpegno, area esterna a più lati, altra proprietà.

I beni sopraindicati risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brusasco, come segue:

- **Foglio 10, n. 847, sub. 2, cat. A7, consistenza vani 6,5, sup. catastale 135m2, escluse aree scoperte 130m2, rendita € 839,24, via delle scuole 18, piano T-2, quanto all'alloggio ed alle pertinenze site al piano terreno.** Si segnala che non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda il locale wc al piano terreno, né per il vano comune ad uso centrale termica;
- **Foglio 10, n. 847, sub. 3, cat. C6, consistenza 22m2, sup. catastale 27m2, rendita € 56,81, via delle scuole n. 18, piano T, quanto al locale ad uso autorimessa.**

Come indicato nell'atto di provenienza rogito dott. Alberto Morano di Torino, in data 29/12/2005, rep. 45556/19419, trascritto in data 20/1/2006, ai numeri 3119/2073, ai locali sopra indicati spettano:

- le ragioni di comproprietà pari ad un mezzo, pro indiviso, sul locale caldaia e sul disimpegno posti al piano terreno;
- l'uso esclusivo perpetuo del terreno costituente pertinenza del fabbricato delimitato con le lettere "E-O-P-Q-C-D-E" tinte in colore rosso nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito Notaio Massimo VALLANIA di Chivasso in data 31 luglio 1982, repertorio numero 186422/23206, registrato a Chivasso in data 17 agosto 1982 al numero 2078, posto alle coerenze: Vaj, eredi di Sartori Gelmino o loro rispettivi aventi causa, marciapiede a due lati, eredi di Sartori Gelmino e Cravino o loro rispettivi aventi causa;
- l'uso esclusivo perpetuo di altro appezzamento di terreno costituente pertinenza del fabbricato delimitato dalle lettere "G-H-L-M-G" e tinte in colore rosso nella planimetria sopra citata, posto alle coerenze: eredi Sartori Gelmino, Rigazzi o loro rispettivi aventi causa, cortile comune e marciapiede.

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti.

Pesi e servitù

In riferimento all'atto di divisione rep.186422/23206 del 31/07/1982 a rogito notaio Massimo Vallania, si segnala l'uso esclusivo perpetuo del terreno costituente pertinenza del fabbricato delimitato con le lettere "E-OP- Q-C-D-E" in colore rosso come nella planimetria allegata all'atto di divisione (Allegato C) e l'uso esclusivo di altro appezzamento di terreno costituente pertinenza del fabbricato delimitato con le lettere "G-H-L-M-G" in colore rosso, come nella planimetria allegata di divisione (Allegato C).

Sempre in riferimento allo stato di divisione si segnalano due servitù di passaggio sulla strada privata di collegamento da via delle Scuole all'abitazione, identificata al mappale 846 di altra proprietà, così meglio identificate:

- su appezzamento di terreno identificato alle lettere "H-I-L-A'-A-H" (cfr. Allegato D dell'atto di divisione), che risulta di esclusiva proprietà indivisa del fabbricato sul mappale 846, ma che risulta gravata da servitù di passaggio a favore di tutti i condividenti e quindi anche i proprietari del fabbricato sito sul mappale 847, per accedere e recedere dalla via delle Scuole, di larghezza 6 metri
- su appezzamento di terreno, contiguo al precedente, identificato alle lettere "F-H-A-G-F" (cfr. Allegato D dell'atto di divisione), di larghezza 3 metri, sempre di proprietà esclusiva ed indivisa del fabbricato sul mappale 846, ma gravato da servitù di passaggio a favore del fabbricato posto sul mappale 847, per accedere e recedere dalla via delle Scuole.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Conformità urbanistico-edilizia

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica ed edilizia si rinvia alla perizia in atti, di cui si riportano i dati significativi.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Brusasco sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.280/72 del 05/12/1972 relativa alla costruzione dell'intero fabbricato (non sono stati rinvenuti né il provvedimento di rilascio della Concessione né le tavole progettuali);
- Abitabilità del 29/08/1981;
- Concessione n.78/81 relativa alla realizzazione di recinzione del lotto su cui insiste il fabbricato ed un fabbricato limitrofo;
- Autorizzazione edilizia n.68/69, prot. 3630 del 21/11/89 per richiesta di tettoia temporanea ricovero attrezzi da giardino, con l'atto d'obbligo di rimuoverla dopo 2 anni.

Non essendo state rinvenute le tavole progettuali del permesso di costruire non è stato possibile verificare la conformità dello stato di fatto rispetto al permesso edilizio.

Dal confronto tra lo stato esistente e la planimetria catastale risulta che l'alloggio al piano secondo non presenta difformità, mentre al piano terra il w.c. è stato unito ad una porzione del locale caldaia, che dagli atti risulta essere in comproprietà con il vicino. Il locale caldaia, nello stato di fatto, risulta suddiviso al suo interno da un muro divisorio: la porzione verso la scala viene utilizzata dal vicino, mentre l'altra porzione è stata unita al locale identificato al catasto come w.c. Inoltre nel locale caldaia è stata chiusa una porta ed aperta un'altra in corrispondenza del disimpegno. All'interno della nuova porzione del locale caldaia sono stati installati un vaso igienico ed un lavabo. Inoltre nel cortile è presente una tettoia per ricovero attrezzi edificata a confine e su appezzamento di terreno in comproprietà, della quale non si ha evidenza di autorizzazione edilizia. Il PRGC vigente permette la costruzione di bassi fabbricati con altezza inferiore a 2.50 m, realizzati a confine. I costi per la pratica in sanatoria del basso fabbricato e per l'inserimento in mappa si aggirano intorno ai € 1.500,00 per la pratica edilizia e circa Euro 350,00 per l'inserimento in mappa (comprensivo di spese per professionista); mentre per una eventuale regolarizzazione della centrale termica occorre prevedere un costo pari a € 2.000,00, sia per una eventuale ripristino dello stato dei luoghi, che per una eventuale regolarizzazione edilizia.

Certificazione energetica e degli impianti

Non vi è né certificazione energetica, né certificazione degli impianti.

Disponibilità dei beni e liberazione

I locali risultano occupati dai debitori eseguiti

Si segnala che in base alle disposizioni del art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile alla presente procedura esecutiva, la liberazione sarà attuata dal custode giudiziale, a cura e spese della procedura, solamente se tale attività sarà specificamente richiesta dall'aggiudicatario, con apposita istanza da inoltrare al custode entro e non oltre il versamento del saldo del prezzo, termine essenziale.

Caratteristiche della vendita giudiziale

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto attualmente si trovano, a corpo e non a misura, come viste e piaciute, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, anche non apparenti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute **nell'atto di provenienza rogito dott. Alberto Morano di Torino, in data 29/12/2005, rep. 45556/19419, trascritto alla Conservatoria in data 20/1/2006 ai numeri 3119/2073.**

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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 generale dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese del trasferimento dei beni aggiudicati (imposta di registro, iva ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del rimborso spettante al

delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, IVA e CPA su queste ultime).

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Astalegale.net s.p.a.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it.

Chiunque, eccetto il debitore, può presentare offerta telematica di acquisto.

Le offerte dovranno essere presentate, separatamente per ciascun lotto, dall'offerente personalmente o, in caso di società o enti, dal legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, esclusivamente in modalità telematica.

Non è possibile presentare l'offerta mediante procuratore generale o speciale, fatta solamente eccezione per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, che potrà altresì fare offerte per persona da nominare, ovvero per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad uno degli offerenti nel caso di unica offerta presentata da più offerenti.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia**, accessibile tramite apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica". Sulla home page del Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "tutorial" e poi su "compilazione offerta telematica" è disponibile un video che illustra le modalità di compilazione e inoltro dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta telematica può essere presentata, altresì, sul portale www.spazioaste.it cliccando sul tasto "INVIA OFFERTA" sul portale delle vendite pubbliche". Sul medesimo portale è disponibile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica in un file formato zip. **TALE FILE IN FORMATO ZIP NON DOVRA' ESSERE APERTO O RINOMINATO.** L'offerta (nel formato sopraindicato) dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) tramite apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure tramite altro indirizzo di posta elettronica certificata previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

A pena di inammissibilità dell'offerta, **il presentatore non può essere un soggetto diverso dall'offerente** (salvo il caso dell'avvocato che partecipi munito di procura notarile) 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 co. 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerente deve obbligatoriamente procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge **in modalità telematica (attualmente €16)**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito pst.giustizia.it. Il mancato pagamento del bollo comporta irregolarità fiscale con aggravio di interessi e sanzioni previste dalla legge. In caso di mancato pagamento del bollo l'ufficio avrà facoltà di avviare le procedure per il recupero coattivo della somma non versata.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI per il termine di 120 giorni.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal presentatore.

L'offerta dovrà contenere:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale (e partita IVA nel caso di acquisto in regime di impresa) dell'offerente; stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione dei beni/separazione dei beni) e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge; residenza anagrafica e recapito telefonico dell'offerente; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. 32/2015;
- se l'offerta viene presentata a nome e per conto di una società (o altro ente), indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale e recapito telefonico; l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante, il quale dovrà allegare idonea documentazione (statuto/delibera) atta a comprovare gli occorrenti poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato, referente della procedura;
- l'indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) nonché i tempi del saldo prezzo che **non dovranno essere superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- l'indicazione specifica del codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il bonifico per il versamento della cauzione, il quale verrà utilizzato per la restituzione della cauzione in caso di mancata partecipazione alla gara o mancata aggiudicazione;
- l'indicazione dell'indirizzo della casella di PEC nel caso di offerta sottoscritta digitalmente o della casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- **Per le persone fisiche:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, eventuale recapito telefonico; dichiarazione sostitutiva di certificazione del regime patrimoniale della famiglia e in caso di comunione legale dei beni copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge; nel caso in cui si voglia escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- **Per le persone giuridiche (società e altri enti):** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, visura del registro delle imprese e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.
- **Per tutti,** copia della **contabile del bonifico** effettuato a titolo di cauzione e copia della **ricevuta del pagamento del bollo.**
- **Se l'offerta è formulata da più persone,** copia per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto presentatore titolare della casella di PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC, ai sensi dell'art. 12, c. 4 e 5 del D.M. 32/2015;
- **Se l'offerta è presentata da un avvocato, anche per persona da nominare,** copia per immagine della **procura** rilasciata **per atto pubblico o scrittura privata autenticata;**
- Se l'offerta viene presentata a nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da **soggetto extra-comunitario** dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

È assolutamente consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la sua presentazione, onde evitare la mancata trasmissione. Le operazioni di inserimento a portale dell'offerta e della documentazione richiesta rimangono ad esclusivo carico e rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati, per nessuna ragione o motivo, reclami inerenti alla presentazione dell'offerta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente acceso presso Banca UNICREDIT spa, intestato a "ESEC IMMOB 237/2022 TRIBUNALE DI IVREA AVV. CASSETTA PAOLO", **IBAN IT 34 A 02008 01048 000 106 815 454**.

Nella **causale** deve essere indicato: "VERSAMENTO CAUZIONE per il LOTTO ... (indicare lotto unico ovvero il numero del lotto in caso di pluralità di lotti)".

Onde consentire il corretto e tempestivo accredito della cauzione si consiglia di effettuare il bonifico almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato tempestivo accredito della cauzione è causa di nullità dell'offerta e di esclusione dell'offerente.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, esclusivamente sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, mediante bonifico che il professionista delegato eseguirà nel termine di tre giorni lavorativi dalla chiusura delle operazioni relative alla fase di apertura delle buste e, nel caso di offerente ammesso alla gara, dalla deliberazione finale in ordine alla chiusura della procedura di gara.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza gli offerenti potranno inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center dedicato al numero 02 800 300 21, dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30 (festivi esclusi).

Sussiste la possibilità di richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione sono indicati sul sito internet del Tribunale

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo **esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, sulla propria casella di PEC o sulla casella di PEC per la vendita telematica rilasciata dal Ministero ed utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che in caso di mancata partecipazione all'udienza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

UDIENZA DI VENDITA, ESAME DELLE OFFERTE E GARA TELEMATICA

Nel giorno dell'udienza, all'orario indicato, il delegato procederà all'esame delle offerte telematiche pervenute, alla verifica dell'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, alla valutazione della convenienza in caso di unica offerta ovvero, in caso di più offerte, all'abilitazione dei partecipanti che ne facciano richiesta alla gara telematica tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato, all'avvio della gara telematica asincrona tra gli offerenti che abbiano richiesto di parteciparvi.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; per tale motivo il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà disposta nuova vendita o, 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.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica asincrona, secondo il sistema dei plurimi rilanci, tra gli offerenti che intendono parteciparvi. Il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta pervenuta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide e che dichiarino di volervi partecipare.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara si svolgerà con MODALITÀ ASINCRONA, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, e **avrà inizio dopo che saranno terminate le operazioni di esame delle offerte pervenute e terminerà alle ore 13:00 del SECONDO GIORNO SUCCESSIVO a quello di inizio della gara, salvo eventuali modifiche** che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato agli offerenti.

La gara prevede un *meccanismo di auto-estensione* qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti** precedenti la scadenza del termine; in questo caso la scadenza verrà prolungata di ulteriori 15 (quindici) minuti, e così via nel caso di successivi rilanci, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti e quindi per un totale di tre ore.**

Il gestore della vendita telematica comunicherà agli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno successivo alla scadenza del termine sopra indicato, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida il delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva; l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita.

In caso di gara il professionista delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva a favore di colui che avrà offerto il prezzo maggiore. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento durante la 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 di più offerte, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione se le offerte siano tutte inferiori al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto all'esito della gara sia inferiore a quello base.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

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 del prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, anche un fondo spese nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o rimborso delle somme non utilizzate.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, spese, imposte e tasse per il trasferimento dell'immobile (ad esempio imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7 D.M. 227/2015, imposte di bollo), nonché le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, ha facoltà di far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante ed è prevista l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto fondiario, fermo restando l'importo dovuto per il saldo del prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire quietanza al professionista delegato.

N.B. sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcuna provvigione o compenso di mediazione.

* * *

PUBBLICITÀ

Il delegato dispone che sia fatta la pubblicità, omissis il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi ovunque ricorra, come segue:

- a) sul *Portale delle Vendite Pubbliche* almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d) sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net spa.

* * *

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Paolo Casetta, segreteria.esecuzioni@gmail.com, tel. 011/6599708. Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per informazioni relative alla custodia dell'immobile.

Le visite dell'immobile potranno essere richieste unicamente attraverso **il portale delle vendite pubbliche.**

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio in Torino via Oddino Morgari 31, tel 0116599708, previo appuntamento.

Torino, li 03/12/2024

Il professionista delegato

Avv. Paolo Casetta