

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA

nell'esecuzione immobiliare n. 297/2019 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. 297/2019 R.G.E. del Tribunale di Ivrea, giusta ordinanza di vendita 21/01/2022 comunicata il 24/01/2022, integrata con disposizione del G.E. in data 19/04/2022 nonché con successiva ordinanza di vendita 01.08.2024, comunicata il 02.08.2024;

**AVVISA CHE SI PROCEDERA' A VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
(settimo esperimento)**

il giorno 11 MARZO 2025 alle ore 9.30

**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**

dei seguenti beni immobili per la quota intera di PIENA PROPRIETA' (1/1)

LOTTO UNICO

- Bene n. 1:** Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Fabbricati, Foglio 26, part. n. 316, sub. 2, cat. A/3);
- Bene n. 2:** Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Fabbricati, Foglio 26, part. n. 316, sub. 3, cat. C/7);
- Bene n. 3:** Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 264, qualità Frutteto);
- Bene n. 4:** Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 265, qualità Prato);
- Bene n. 5:** Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 317, qualità Incolto produttivo);

* * *

Descrizione dei beni:

**Bene n. 1: Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60
(censito a Catasto Fabbricati, Foglio 26, part. n. 316, sub. 2, cat. A/3);**

Unità immobiliare – immobile di antico impianto strutturale in muratura portante, alla data del sopralluogo privo delle caratteristiche di abitabilità e in fase di di interventi edilizi di ristrutturazione. L'accesso al bene avviene tramite area cortiliva su cui insistono anche altre uu.ii.

Valore di stima del bene € 159.900,00

Consistenza

Abitazione: Superficie netta 185,92 mq – Superficie lorda 246,20 mq - sup. convenzionale 246,20

Deposito: Superficie netta 81,28 mq – Superficie lorda 101,20 mq - sup. convenzionale 20,30

Ulteriori dati catastali

consistenza n. 9 vani, superficie catastale 266 mq, rendita 455,52 euro, piano T – 1

Corrispondenza catastale

L'Esperto segnala di non aver potuto provvedere ad una compiuta verifica della conformità catastale posto che l'u.i. è in parte inaccessibile in sicurezza.

Stato conservativo

L'Esperto segnala che l'u.i. presenta elevato stato di degrado e di abbandono, con porzioni di orizzontamenti collassati al suolo sì da rendere insicuro l'accesso (cfr pag. 17 perizia).

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Certificazione energetica – dichiarazioni di conformità impianti

Non esiste certificato energetico dell'immobile – A.P.E.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico)

Regolarità edilizia

L'u.i. è stata edificata ante '67. L'Esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire in sanatoria n. 4727/2004

- DIA 1903/2005 per completamento opere sanate.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali reperiti e lo stato attuale dei beni l'Esperto segnala l'esecuzione di interventi "in parte in corso di esecuzione senza titolo... sanabili con CILA in sanatoria e oblazione..." (cfr pag. 29 s. perizia).

Contratti opponibili – altri diritti di godimento.

Non sono stati reperiti titoli opponibili all'aggiudicatario o altri diritti di godimento che possano limitare la disponibilità del bene.

Oneri di cancellazione

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi per l'attività del Professionista Delegato come da D.M.

227/2015 s.m.i., nonché i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie sui beni descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

Bene n. 2: Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60

(censito a Catasto Fabbricati, Foglio 26, part. n. 316, sub. 3, cat. C/7);

Unità immobiliare – immobile in muratura portante, alla data del sopralluogo privo delle caratteristiche di abitabilità. L'accesso al bene avviene tramite area cortiliva su cui insistono anche altre uu.ii.

Valore di stima del bene € 5.148,00

Consistenza

Tettoia: Superficie netta 25.00 mq – Superficie lorda 26,90 mq - sup. convenzionale 8,58

Ulteriori dati catastali

consistenza n. 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita 21,38 euro, piano T

Corrispondenza catastale

L'Esperto segnala di non aver potuto provvedere ad una compiuta verifica della conformità catastale posto che l'u.i. è in parte inaccessibile in sicurezza e che non è stato possibile reperire le planimetrie catastali causa C.F. intestataria non validato in anagrafe tributaria.

Stato conservativo

L'Esperto segnala che l'u.i. risulta in stato di abbandono e di degrado anche strutturale.

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Certificazione energetica – dichiarazioni di conformità impianti

Non esiste certificato energetico dell'immobile – A.P.E.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico)

Regolarità edilizia

L'u.i. è stata edificata ante '67. L'Esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire in sanatoria n. 4727/2004

- DIA 1903/2005 per completamento opere sanate.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali reperiti e lo stato attuale dei beni l'Esperto segnala l'esecuzione di interventi "in parte in corso di esecuzione senza titolo... sanabili con CILA in sanatoria e oblazione..." (cfr pag. 30 perizia).

Contratti opponibili – altri diritti di godimento.

Non sono stati reperiti titoli opponibili all'aggiudicatario o altri diritti di godimento che possano limitare la disponibilità del bene.

Oneri di cancellazione

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi per l'attività del Professionista Delegato come da D.M.

227/2015 s.m.i., nonché i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie sui beni descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

Bene n. 3: Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60 (censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 264, qualità Frutteto);

Terreno in zona agricola del comune di Verrua Savoia, in aderenza a piccola borgata.

Valore di stima del bene € 194,04

Consistenza

Terreno: Superficie netta 33.00 mq – Superficie lorda 33,00 mq - sup. convenzionale 33,00

Ulteriori dati catastali

qualità Frutteto, superficie catastale 33 mq, R.D. 0,8 euro R.A. 0,26 euro

Corrispondenza catastale

L'Esperto segnala di non aver potuto provvedere ad una compiuta verifica della conformità catastale (cfr. pag. 15 perizia).

Stato conservativo

L'Esperto segnala che l'u.i. risulta in elevato stato di abbandono e di degrado.

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Contratti opponibili – altri diritti di godimento.

Non sono stati reperiti titoli opponibili all'aggiudicatario o altri diritti di godimento che possano limitare la disponibilità del bene.

Oneri di cancellazione

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi per l'attività del Professionista Delegato come da D.M. 227/2015 s.m.i., nonché i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie sui beni descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

Bene n. 4: Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60 (censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 265, qualità Prato);

Terreno in zona agricola del comune di Verrua Savoia, in aderenza a piccola borgata.

Valore di stima del bene € 4.096,30

Consistenza

Terreno: Superficie netta 1.370.00 mq – Superficie lorda 1.370 mq - sup. convenzionale 1.370,00

Ulteriori dati catastali

qualità Prato, superficie catastale 1.370 mq, R.D. 6,72 euro R.A. 6,01 euro

Corrispondenza catastale

L'Esperto segnala di non aver potuto provvedere ad una compiuta verifica della conformità catastale (cfr. pag. 15 perizia).

Stato conservativo

L'Esperto segnala che l'u.i. risulta in elevato stato di abbandono e di degrado.

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Contratti opponibili – altri diritti di godimento.

Non sono stati reperiti titoli opponibili all'aggiudicatario o altri diritti di godimento che possano limitare la disponibilità del bene.

Oneri di cancellazione

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi per l'attività del Professionista Delegato come da D.M. 227/2015 s.m.i., nonché i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie sui beni descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

Bene n. 5: Terreno ubicato a Verrua Savoia (TO) Loc. Monpiola n. 60

(censito a Catasto Terreni, Foglio 26, part. n. 317, qualità Incolto produttivo);

Terreno in zona agricola del comune di Verrua Savoia, in aderenza a piccola borgata. Qualità Incolto Produttivo.

Valore di stima del bene € 192,00

Consistenza

Terreno: Superficie netta 192,00 mq – Superficie lorda 192,00 mq - sup. convenzionale 192,00

Ulteriori dati catastali

qualità Incolto Produttivo, superficie catastale 19 mq, R.D. 0,03 euro R.A. 0,01 euro

Corrispondenza catastale

L'Esperto segnala di non aver potuto provvedere ad una compiuta verifica della conformità catastale (cfr. pag. 16 perizia).

Stato conservativo

L'Esperto segnala che l'u.i. risulta in elevato stato di abbandono e di degrado.

Stato di occupazione

Il bene risulta libero.

Contratti opponibili – altri diritti di godimento.

Non sono stati reperiti titoli opponibili all'aggiudicatario o altri diritti di godimento che possano limitare la disponibilità del bene.

Oneri di cancellazione

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi per l'attività del Professionista Delegato come da D.M.

227/2015 s.m.i., nonché i costi per la cancellazione delle formalità giudiziarie sui beni descritte in perizia con indicazione dei relativi oneri.

* * *

Creditore fondiario:

L'esecuzione è promossa da creditore fondiario.

* * *

CUSTODIA:

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) Piemonte, con sede in Torino, Strada Settimo 399/15 (tel 011 473.17.14 - fax 0114730562 e-mail info@ivgtorino.it o immobiliari@ifir.it, sito web www.torino.astagiudiziaria.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, Ing. BIZZETTI Enrico in data 14/01/2022.

L'elaborato è reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it , www.tribunaleivrea.it , www.astalegale.net , 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.

* * *

NOTE IMPORTANTI SULLE VENDITE GIUDIZIARIE

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata trascritta.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni per legge, uso e destinazione ed in forza del regolamento di condominio, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

* * *

- CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA -

GESTORE DELLE VENDITE TELEMATICHE

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

www.astetelematiche.it

REFERENTE INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Professionista Delegato

PREZZO DEL LOTTO UNICO:

PREZZO BASE € 19.774,02

OFFERTA MINIMA € 14.830,52

AUMENTI IN CASO DI GARA: € 500,00

Cauzione	10% del prezzo offerto
-----------------	-------------------------------

IBAN del conto corrente bancario della procedura	IT 70 C 02008 30545 000106336193 c/c intestato a “ESEC. IMM.RE R.G.E. 297/2019 TRIB DI IVREA” accesso presso UNICREDIT SPA Filiale Ivrea C.so Cavour 30
Causale per versamento cauzione	CAUZIONE ESECUZ. IMMOBIL. R.G.E. 297/2019
Termine ultimo presentazione offerte	10 MARZO 2025 ORE 12
Udienza apertura buste telematiche e deliberazione sulle offerte	11 MARZO 2025 ORE 9.30 mediante collegamento sulla piattaforma www.astetelematiche.it presso il Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Ivrea
Inizio eventuale gara in caso di plurime offerte	11 MARZO 2025 al termine apertura buste telematiche e verifica ammissibilità delle offerte
Fine eventuale gara	13 MARZO 2025 ORE 13 (salvo autoestensione)
Determinazione finale sulla gara e aggiudicazione	14 MARZO 2025 con deposito del verbale sul fascicolo telematico della procedura

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

- A) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (adempimento delegato ad Aste Giudiziarie Inlinea Spa);
- B) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell’avviso integrale, del suo estratto e della relazione peritale, comprese fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it”;
- C) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell’avviso e della documentazione correlata tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet *Casa.it* e *Idealista.it*. [n.b.: per gli esperimenti di vendita fissati dopo il 18/05/2022 non viene più effettuata la pubblicità sul sito *kijiji.it*]. Sarà cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantire la contemporanea pubblicità su tutti i siti sopra indicati e precisando: a) si tratta di vendita giudiziaria ; b) si tratta dell’unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) includendo il link ovvero l’indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- D) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dell’avviso di vendita integrale e per estratto, e della perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com

(adempimento a cura di Astalegale.net spa).

Ferme le sovraordinate previsioni di Legge e dell'Ordinanza di Vendita del G.E. qui integralmente richiamata, si riassumono di seguito le principali condizioni applicate alle vendite telematiche senza incanto.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, eccetto il debitore e tutti gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge (art. 323, 378, 1471c.c.), può partecipare alla vendita telematica.

Si rammenta che a pena di inammissibilità della offerta:

- 1) **il presentatore e l'offerente devono coincidere;**
- 2) **in caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente a cui è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 comma 4 e 5 del DM 32/15, procura speciale che dovrà essere allegata fra i documenti.**

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

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

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto per la presente procedura e a partecipare alla gara dovranno preliminarmente registrarsi sul sito www.astetelematiche.it selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo le istruzioni operative ivi indicate.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari verrà consentita la generazione della offerta telematica che non dovrà essere né alterata nel contenuto né aperta pena la invalidazione della offerta.

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

- A) **sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;**
- B) **trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D. M. n. 32/2015 con la precisazione che in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D. M. n. 32/2015).

TRASMISSIONE DELLA OFFERTA

Le offerte di acquisto e i relativi allegati (v. *infra*) dovranno essere depositati con modalità telematica entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Si precisa che:

a) 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;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (si veda anche la voce "Modalità di pagamento del bollo").

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se la ricevuta della consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le 12 del giorno precedente quello stabilito per l'apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte.

Onde evitare di incorrere in mancata o omessa trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte, così anche per il pagamento della cauzione che dovrà essere accreditata e visibile al Professionista Delegato entro le ore 12 del giorno precedente quello fissato per la apertura delle buste e quindi dell'esame delle offerte, pena la inammissibilità della offerta.

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

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

L'offerta non sarà efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;

- se è inferiore alla offerta minima;

- se la cauzione non è stata accreditata nel termine indicato in avviso oppure è inferiore al 10%.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120

giorni a far data dal deposito, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

SPORTELLO ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE TELEMATICHE

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, compilando il modulo di contatto reperibile sul sito "astegiudiziarie.it" ovvero contattando telefonicamente detto gestore della vendita telematica (recapiti reperibili sul sito internet) .

MODALITA PER PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00), salvo sia esentato ai sensi DPR 447/2000, con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica. La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata alla offerta telematica trasmessa. Il mancato versamento del bollo non determina inammissibilità della offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero forzoso con sanzione).

MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia presente sul conto corrente della procedura entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la apertura delle buste e la deliberazione sulle offerte.

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

Si consiglia quindi di procedere con congruo anticipo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari e del bollo dovuto per legge), verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente esclusivamente con disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione i cui estremi saranno stati indicati nella offerta, nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che in caso di gara il termine di giorni tre decorrerà dalla chiusura della gara per il partecipante non aggiudicatario.

CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto deve contenere:

A- dati e poteri dell'offerente e quindi :

- **se effettuata da persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente, permesso o carta di soggiorno se cittadino straniero, recapito telefonico dell'offerente, la dichiarazione dell'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "prima casa" o di altre agevolazioni. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

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

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

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

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

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

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

B) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare;

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

D) il numero o altro identificativo del Lotto;

E) la descrizione del bene per il quale è presentata, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine per il saldo prezzo (comunque non superiore a 120 giorni

dall'aggiudicazione e non prorogabile);

F) l'importo versato a titolo di cauzione;

G) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

H) il codice IBAN del conto sul quale è stato effettuato il pagamento della cauzione;

I) 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;

J) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

K) ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;

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

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- 1. la documentazione attestante il versamento della cauzione** (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura **con indicazione delle coordinate bancarie IBAN e c/c utilizzato dall'offerente per il versamento;**
- 2. copia del documento identità e codice fiscale dell'offerente;**
- 3. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità del coniuge** (è fatta salva la facoltà di depositare il documento successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui si voglia escludere il bene oggetto di eventuale aggiudicazione dalla comunione legale è necessario allegare espressa dichiarazione resa dal coniuge ai sensi dell'art. 179 c.c. dal medesimo sottoscritta, nonché copia della carta d'identità di quest'ultimo;
- 4. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;**
- 5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri;**
- 6. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto offerente per atto pubblico o scrittura privata autenticata;**
- 7. la ricevuta di pagamento del bollo;**

8. la richiesta di agevolazioni fiscali (es. prima casa e/o prezzo - valore), salva la facoltà di depositarla dopo l'aggiudicazione ma entro il saldo del prezzo.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Si richiama il disposto dell'art. 560 c.p.c. nella versione applicabile alla presente procedura immobiliare. E' facoltà dell'aggiudicatario chiedere la liberazione dell'immobile a cura del Custode e a spese della procedura. La richiesta dovrà pervenire al Custode al momento dell'offerta o, al più tardi, entro 30 giorni dal saldo prezzo.

DOMANDE DI ASSEGNAZIONE DEL BENE DA PARTE DEL CREDITORE

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

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

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

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Le operazioni di vendita e tutte le attività riservate al Cancelliere o al Giudice della Esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea nella stanza messa a disposizione dello stesso alla presenza fisica di almeno uno dei creditori muniti di titolo e mediante collegamento sulla piattaforma telematica con gli offerenti.

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche l'esame delle offerte e le operazioni di gara e tutte le altre attività saranno svolte con modalità telematica tramite il portale del Gestore delle vendite telematiche nella stanza assegnata al Professionista Delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

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

La partecipazione degli offerenti all'asta telematica e quindi anche all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it , accedendo alla stessa in base alle istruzioni e con le credenziali personali ricevute tra 180 minuti e almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita con comunicazione sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, infatti, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'apertura delle buste il Professionista Delegato:

- verificherà la presenza di offerte e la validità delle stesse sotto il profilo della completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito della cauzione nel termine concesso ed il versamento del bollo;
- provvederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che avranno depositato offerta ammissibile per l'eventuale gara tramite l'area riservata.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LA GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel caso di plurime offerte la gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le proprie offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita (l'utente dovrà accedere alla sua area personale, scegliere la gara a cui vuole partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA");
- gli offerenti potranno formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
-) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

L'eventuale gara inizierà al termine della deliberazione sulle offerte e terminerà alle ore 13 del secondo giorno successivo a quello di avvio della gara.

L'aggiudicazione avverrà il giorno successivo la fine della gara.

PROLUNGAMENTO DELLA GARA

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

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

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

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

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

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero termine più breve indicato in offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura ovvero direttamente al creditore fondiario, secondo le istruzioni che verranno fornite dal Professionista Delegato in sede di vendita.

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dei beni e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo conguaglio da versarsi a semplice richiesta del Professionista Delegato, con bonifico sul conto corrente della procedura. Il relativo conteggio verrà comunicato all'aggiudicatario dal Professionista Delegato a partire dal quindicesimo giorno successivo all'udienza di aggiudicazione. Sono a carico dell'aggiudicatario oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per la esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni di pregiudizio che saranno svolte dal Professionista Delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 cpc e 177 Disp. Att. Cpc.

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

TRASFERIMENTO DEL POSSESSO DELL'IMMOBILE ALL'AGGIUDICATARIO

Il possesso dell'immobile verrà trasferito soltanto a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

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

- a) subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi

oneri, ai sensi art. 41 n. 5 del D.lgs 1.9.1993 n. 385.

b) non subentrare nel mutuo originario.

Il creditore fondiario, nel termine di dodici giorni dalla aggiudicazione dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese inviando a mezzo pec al professionista Delegato (pec avvsimonebuffo@puntopec.it) il suddetto deconto unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario e ad un documento riepilogativo recante indicazioni sull'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese, nonché le condizioni di esercizio della facoltà di subentro per l'aggiudicatario.

Nel caso di subentro nel contratto di finanziamento l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Nel caso di mancato subentro, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, ossia la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione. Contestualmente al pagamento diretto l'aggiudicatario dovrà far pervenire al creditore fondiario e al Professionista Delegato il giustificativo dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo. Il creditore fondiario, ricevuto il saldo, dovrà far sollecitamente pervenire quietanza di pagamento per la redazione della minuta di decreto di trasferimento. Qualora il saldo prezzo sia maggiore rispetto a quello della precisazione del credito del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario la parte del saldo prezzo corrispondente al credito per capitali interessi e spese e il residuo al delegato.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

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

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

* * *

Tutto ciò premesso il Professionista Delegato

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di apertura delle buste telematiche, dell'esame delle

offerte pervenute tramite il portale e dell'avvio della eventuale gara.

Ivrea, 12.12.2024

Il Professionista delegato

Avv. Simone Pietro Buffo

