

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**QUARTO AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 172/2022**

Il Professionista Avv. Marita Novaria, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo con ordinanza di delega comunicata in data 22 gennaio 2024 ex art.591 bis C.P.C.;

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

per il giorno **8 Aprile 2025 alle ore 10,30** in Ivrea, alla Via C. Pavese 4, presso la sede del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, dei seguenti immobili e precisamente:

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di **Borgofranco d' Ivrea (TO) via Andrate n. 66**, per la piena ed intera proprietà, compendio immobiliare composto dai seguenti beni:

**- Bene N.1: Fabbricato civile ad uso residenziale (Abitazione di tipo economico)**

Piani S1- T- 1-2, composto da:

-Al piano terreno (primo fuori terra): un androne pedonale e carraio, un loggiato, due locali di sgombero, un vano scala;

-Al piano primo (secondo fuori terra): due camere, un tinello, un cucinino, un bagno, due disimpegni, un vano scala, un balcone chiuso su tre lati;

-Al piano secondo (terzo fuori terra): un locale utilizzato come soggiorno con angolo cottura, due locali utilizzati come camere, un bagno, due disimpegni, un terrazzo;

-Al piano sottotetto: un sottotetto ispezionabile;

-Al piano interrato: due cantine, un disimpegno, un corridoio.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna che collega i vari piani. Al sottotetto si accede da scala retrattile. L'accesso alla proprietà avviene attraverso androne pedonale e carraio che consente di raggiungere il cortile dal quale risulta possibile entrare nei singoli immobili che vi prospettano. I serramenti sono in legno con vetro singolo; le finestre sono dotate di inferriate. I serramenti interni sono alcuni in legno con vetro singolo ed altri in alluminio con vetro singolo. Nel pianerottolo posto tra il piano primo ed il piano secondo è stato realizzato un modesto locale tecnico di servizio.

I locali al piano interrato si presentano al grezzo ad eccezione di un singolo locale che presenta una pavimentazione in battuto di calcestruzzo e finiture superficiali delle pareti

e del soffitto in intonaco tinteggiato.

Il riscaldamento avviene mediante due generatori di calore alimentati a gas, ed impianto a radiatori. Le condizioni generali interne sono ritenute discrete. I serramenti al piano terreno e primo richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e/o di sostituzione. Vi è qualche segno di fioriture di muffe in corrispondenza delle finestre al piano secondo. Esternamente l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovuti all'ammaloramento della finitura superficiale.

Non risultano beni comuni non censibili. Non risultano usi civici. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### COERENZE

- Per il piano terra: stessa proprietà cortile ed oltre via pubblica (via Andrate), altra proprietà al Foglio 27 mappale 38, stessa proprietà cortile, stessa proprietà altra unità immobiliare non risultante agli atti del catasto urbano (bene 2/a), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per i piani primo e secondo: stessa proprietà vuoto su cortile ed oltre via pubblica (via Andrate), vuoto su altra proprietà al F. 27 mappale 38, stessa proprietà vuoto su cortile, stessa proprietà vuoto su altra proprietà immobiliare non risultante agli atti del catasto urbano (bene 2/a), vuoto su altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il piano interrato; stessa proprietà sottosuolo cortile e oltre viabilità pubblica (via Andrate), stessa proprietà sottosuolo androne; stessa proprietà sottosuolo cortile, stessa proprietà altra unità immobiliare non risultante al catasto urbano (bene 2/a), altra proprietà sottosuolo al F. 27 mappale 36.

#### DATI CATASTALI

- Dal 2.07.2018 per aggiornamento planimetrico, l'unità immobiliare ha assunto gli attuali estremi catastali: al Foglio 27 del Comune di Borgofranco d' Ivrea, particella 175, via Andrate 66, piani T-1, categoria A/3, cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 290 mq, rendita catastale 278,63 €. Mappale terreni correlati: Foglio 27, mappale 292.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate. Si evidenzia inoltre che la visura catastale non reca la corretta intestazione del bene in quanto vengono indicati diritti reali e quote non corrispondenti a quelli desumibili dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**Bene N 2: Ente urbano** ubicato a Borgofranco d'Ivrea, via Andrate n.66, sul quale giacciono, oltre al fabbricato residenziale indicato quale bene N.1, ulteriori beni non risultanti agli atti del catasto urbano, nello specifico:

- **Bene 2/a: un corpo di fabbrica** realizzato in aderenza all'abitazione composto da un locale vendita ed un locale macellazione adibiti a locali sgombero, un disimpegno ed un bagno. Tale corpo di fabbrica risulta comunicante con l'edificio ad uso residenziale.
- **Bene 2/b; una tettoia** adibita a ricovero attrezzi agricoli;
- **Bene 2/c:** un edificio elevato a due piani fuori terra adibito a **stalla e fienile**. Al piano terra sono presenti tre locali mentre a piano primo vi è un unico ambiente. L'edificio si presenta in generale a grezzo.

Le parti inedificate del predetto ente urbano costituiscono il cortile del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Detti beni richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### COERENZE

- Per l'ente urbano: via pubblica (via Andrate), altre proprietà per tre lati al Foglio 27 mappali 38, 39, 129 e 36;
- Per il Bene 2/a: stessa proprietà per tre lati (abitazione al F.27 part. 175, cortile, tettoia), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il Bene 2/b: stessa proprietà per tre lati (bene 2/a-corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'abitazione, cortile per due lati), altra proprietà al F. 27 mappale 36;
- Per il Bene 2/c (edificio elevato a due piani fuori terra): stessa proprietà (cortile), altre proprietà per tre lati al F. 27 mappali 38,39, 129 e 36.

#### DATI CATASTALI

-Bene 2: Ente urbano ubicato a Borgofranco d' Ivrea (TO), Via Andrate N.66: Catasto Terreni, Foglio 27 Part. 292, Superficie 05 are e 89 ca. Con variazione catastale del 23.01.2007 prot. 21270.1/2007 i terreni in precedenza censiti ai mappali 99 (vigneto) e 175 (ente urbano), venivano fusi generando l'odierno mappale 292. Il perito precisa che nella mappa catastale, oltre al bene 1 vengono riportati in mappa anche i restanti beni (bene 2/a; 2/b; 2/c), i quali tuttavia non risultano censiti presso il catasto fabbricati.

Non risultano beni comuni non censibili. Non risultano usi civici.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che tra gli atti di provenienza dei beni vi è un atto di donazione in data

09.08.2005 di usufrutto e nuda proprietà.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

L'esperto ritiene che il fabbricato residenziale (bene N.1) sia stato realizzato anteriormente all'01.09.1967. Dagli accertamenti condotti ha rilevato che successivamente i beni sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia del 14.05.1969, Pratica edilizia n. 184;
- Licenza di Costruzione del 15.06.1973, Pratica edilizia n. 325/1973;
- Concessione Edilizia del 6.07.1977, Pratica Edilizia N. 1003;
- Autorizzazione Edilizia del 16.06.1980, Pratica edilizia N. 1534;
- Pratica Edilizia n. 63-Condono Edilizio prot. 1873 dell'01.04.1986 per il mantenimento della tettoia;
- Pratica Edilizia n. 5548 con istanza del 12.08.2005 Protocollo 6317 per "ristrutturazione fabbricato civile"; istanza denegata.
- Pratica Edilizia n. 119/06 -Permesso di Costruire 1910 del 31.01.2007 per "ristrutturazione fabbricato esistente con chiusura terrazzo", con comunicazione inizio Prot. 2328 del 13.03.2007, in assenza di comunicazione di fine lavori.

Il perito osserva che in nessun documento risulta essere rilevato il piano interrato.

Agli atti non risulta la presenza del certificato di agibilità.

Nello specifico l'esperto ha rilevato che:

- **Per il Bene 1:** nella grafica della pratica edilizia 119/06 non risulta rappresentato il corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'abitazione, nel locale ripostiglio prospiciente l'androne carraio non vi è la porta con affaccio verso il loggiato, bensì una finestra;
- La scaletta esterna che consente il raggiungimento della quota del loggiato risulta di larghezza pari a 90 cm. in luogo di 1,5 metri nella pratica edilizia;
- Al piano primo nel terrazzo indicato nella pratica edilizia è stata realizzata una partizione all'interno della quale è stato ricavato un cucinino con chiusura del terrazzo con opere in muratura. Le finestre tra il terrazzo e le due camere sono state trasformate in porte interne. E' stata ricavata una continuità spaziale tra tinello e cucinino. Tra la camera ed il bagno è presente una porta di passaggio non risultante negli elaborati grafici.
- Dal cucinino si raggiunge un balcone coperto chiuso per tre lati realizzato senza autorizzazione;
- Al piano secondo l'altezza interpiano dei locali risulta inferiore ai 2,70 metri previsti

nella pratica edilizia, essendo compresa tra 2,51 e 2,54 metri; il bagno è più lungo di 30 cm; la nicchia tra la camera ed il bagno è stata realizzata nella parete opposta; è stato realizzato un angolo cottura, consentendo di fatto la formazione di un'unità immobiliare autonoma; non risulta realizzata una partizione interna; tra il soggiorno e l'angolo cottura è stata demolita parte della parete portante al fine di allargare il foro porta preesistente ed è stata realizzata una trave a sostegno del solaio sovrastante; al posto del balcone è stato realizzato un terrazzo; sono state realizzate due aperture sui lati corti del piano; è stata realizzata una finestra in luogo della portafinestra prevista in una camera; è stata realizzata una finestra al posto di una portafinestra nel corridoio. Pertanto non risulta sanabile l'uso dei locali al piano secondo se non come locali accessori all'abitazione.

- Il piano interrato non risulta rappresentato in alcun documento.

A parere dell'esperto le difformità che interessano l'edificio residenziale sono solo in parte sanabili con demolizioni e rimozioni meglio specificate nella perizia con costi stimabili in: euro 7.500,00 per le opere, euro 7.500,00 per la pratica edilizia, euro 760,00 per sanzione ed euro 1.350,00 per accatastamento.

**-Per il Bene 2/a** esso è utilizzato per usi pertinenziali alla residenza, ma risulta destinato ad attività artigianali e commerciali; differente conformazione degli spazi interni con formazione di bagno, antibagno e di una scala che consente di raggiungere il piano interrato; differente conformazione delle aperture esterne; l'altezza interpiano non è conforme; I costi per eliminare le difformità si possono stimare in: euro 850,00 per le opere, euro 1.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria, euro 516,00 per la sanzione amministrativa ed euro 450,00 per la variazione catastale.

**-Per il Bene 2/b** (tettoia) Il Condo Edilizio prot. N. 1873 dell'01.04.1986 non risulta mai essere stato definito. Il manufatto è da considerarsi non sanabile. I costi di demolizione sono preventivabili in euro 2.000,00 per opere oltre ad euro 400,00 per la pratica PreGeo per soppressione del fabbricato.

**-Per il Bene 2/c** (stalla/fienile) l'altezza dal piano di campagna e la distanza dall'edificio non sono conformi alla Pratica Edilizia 325/1973, inoltre il perito ha ravvisato: differente conformazione degli spazi interni e della sagoma dell'edificio; differente sviluppo planimetrico dell'edificio. Non è possibile regolarizzare il bene e quindi occorrerà la rimessione in pristino dei luoghi con costi stimabili in euro 35.000,00, oltre euro 450,00 per la pratica catastale.

*Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.*

*Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.*

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non risultano certificati energetici per i beni posti in vendita, nè certificazioni degli impianti posti a servizio degli immobili. Gli organi della procedura sono dispensati dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode, a richiesta dell'aggiudicatario, provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. nella formulazione precedente al D.Lvo 10.10.2022 n. 149, senza le formalità di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c e con spese a carico della procedura.. La richiesta deve essere presentata contestualmente al deposito dell'offerta e comunque non più tardi del versamento del saldo prezzo.

In mancanza di tale richiesta sarà onere dell'aggiudicatario ottenere la liberazione a sue spese dell'immobile, all'esito del trasferimento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non intenda comunque avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentarlo dalla relativa attività mediante apposita istanza al medesimo, contestualmente al versamento del saldo prezzo. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'esperto Architetto Niccolò Serione cui s'ifa espresso rinvio, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it).

#### CUSTODIA

Per maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita occorre rivolgersi al Custode giudiziario/Delegato alla vendita Avvocato Marita Novaria, con studio in Cuorgnè (TO), via Torino n.31- Tel 0124/62.95.88 — E-mail: [marita.novaria@gmail.com](mailto:marita.novaria@gmail.com).

**N.B.: La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere effettuata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

##### LOTTO UNICO (Beni in Borgofranco d' Ivrea)

- 1) Prezzo base = Euro **34.299,20** (Euro trentaquattromiladuecentonovantanove/20).
- 2) Offerta minima: Euro **25.724,40** (Euro venticinquemilasettecentoventiquattro/40)
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.300,00 (Euro milletrecento)
- 4) Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.
- 5) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).
- 6) Termine di presentazione dell'offerta: 7 aprile 2025 ore 12.30
- 7) Data e ora apertura buste ed inizio eventuale gara: 8 aprile 2025 alle ore 10.30
- 8) IBAN c.c.. per il deposito cauzione: "IT 49 I 02008 30450 000107019007  
intestazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2022 + 200/2023"
- 9) Data e ora termine eventuale gara: 10 aprile 2025 ore 13.00 (salvo autoestensione)
- 10) Data e ora deliberazione finale all'esito dell'eventuale gara: 11 aprile 2025 ore 13.00.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita, al quale 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 verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**Mandatario speciale:** non è possibile fare offerte mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale ad un avvocato, per atto notarile, per presentare l'offerta di acquisto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità suindicate, entro le ore 12:30 del giorno 7 Aprile 2025** (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita).

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.

A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

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.

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

### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere informazioni l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita. Ogni potenziale offerente può richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito nei locali del Tribunale di Ivrea in via Cesare Pavese n.4, prenotando l'appuntamento dalla scheda dell'immobile presente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

## **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUO' PARTECIPARE** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita

**-Persone fisiche:** indicare cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni ), indirizzo e-mail e recapito telefonico (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, comma 2, del D.M. n 32 del 26.02.2015); non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (copia del documento d'identità e codice fiscale) salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione edel versamento del prezzo; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato dovranno essere allegati i seguenti documenti: 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 autorizzazione;

**- se l'offerente è una società o un Ente** occorrerà indicare ragione sociale e/o denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al registro

imprese se posseduto, indirizzo e-mail; allegando all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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 (ad esempio: certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto notarile di nomina che giustifichino i poteri di chi presenta l'offerta);

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto di seguito indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovrà essere versato il fondo spese a carico dell'aggiudicatario);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'aggiudicazione o al versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, atto notarile) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri di chi sottoscrive l'offerta.

**Offerte plurisoggettive:** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 12 co.4 e 5 del DM 32/15, 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. In tal caso il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti. Allegare all'offerta: copia carta identità e del tesserino del codice fiscale.

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

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

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

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).

### **Contenuto dell'offerta**

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

### CAUZIONE

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

“**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2022 + 200/2023**”, al seguente IBAN:

**IT 49 I 02008 30450 000107019007**, presso Unicredit Filiale di Cuornè., con la seguente causale: “Versamento cauzione”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente suindicato entro il termine di presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica

contenente l'offerta.

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.

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

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it>, "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni del manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

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

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista, verificherà: le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; l'effettivo accredito della cauzione e procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta si intende pertanto tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà, previa abilitazione dei partecipanti a cura del professionista delegato, con **gara telematica** tra gli offerenti con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara si svolgerà con modalità asincrona con inizio l'8 aprile 2025 e termine alle ore 13,00 del 10 aprile 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di tre ore.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o nell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene, salvo l'eventuale assegnazione al creditore istante nel caso in cui

l'offerta più alta sia in ogni caso inferiore al prezzo base.

La deliberazione finale sulle offerte, riportata da apposito verbale, all'esito della gara telematica, avrà luogo nel giorno 11 aprile 2025 alle ore 13.00.

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.

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

#### **ASSEGNAZIONE AI CREDITORI**

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589, per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto luogo in quanto — in presenza di più offerte ed all'esito della gara tra gli offerenti — il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base.

Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (II) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, in unica soluzione, entro 120 giorni

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale (il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale decorrente dal 01 agosto al 31 agosto).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, nella misura posta a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista entro il decimo giorno dall'aggiudicazione, secondo un preventivo di massima pari normalmente al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio ovvero integrazione). Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul c.c. intestato alla Procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

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

Si precisa che il creditore fondiario nella presente procedura ha presentato apposita istanza ex art. 41 T.U.B. e pertanto il professionista riverterà il ricavato secondo le modalità indicate dal Tribunale.

**Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito ovvero la somma depositata è insufficiente, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la confisca della cauzione e fisserà una nuova vendita.** Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione

scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall' art. 22 del Dec. Lgs. 21.11.2007 n. 231; la relativa dichiarazione sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

#### MUTUO FONDIARIO

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, n. 5, D.Lgs. 385/1993 (subentro nel contratto di mutuo), nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo. L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, 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 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.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n.5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

#### FINANZIAMENTO IPOTECARIO ALL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per il pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova suo sito [www.abi.it](http://www.abi.it). Qualora l'aggiudicatario ricorra ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato per gli effetti di cui all'art 585 c.p.c.

#### PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it) nel termine di cui sopra;
- c) affissione presso il Comune di Borgofranco d' Ivrea;
- d) mediante pubblicazione sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- e) tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti Casa.it; Idealista.it (del Gruppo eBay) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

\*\*\*

#### DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, via Cesare Pavese n.4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, lì 23 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Marita Novaria)