

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA**

Nella **procedura esecutiva immobiliare n. 104/2023 RGE**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Susj Maria PEDRON, in qualità di Professionista Delegato ex art. 591-bis cpc, con ordinanza di vendita comunicata il 22.01.2024, del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea, dr. Augusto SALUSTRI,

il Professionista Delegato,

visti gli artt. 570 e seguenti cpc nuova formulazione

vista la Circolare 16.09.2015 e le Istruzioni di Vendita dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea 17.09.2015, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte,

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

dei seguenti beni immobili in

LOTTO UNICO

siti nel Comune di **CORIO (TO)** in **Strada Colle Secchie n. 18**,

per il diritto di piena proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai due esecutati, e, così, per l'intero per la quota di $\frac{1}{1}$,

così identificati:

→ Comune di Corio (TO) - Catasto Fabbricati:

- Foglio **38** Particella **697** Subalterno **12** Categoria **A/2**, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 173,53; Indirizzo: Strada Colle Secchie; Piano: 4;
- Foglio **38** Particella **697** Subalterno **26** Categoria **C/6**, Classe 2, Superficie catastale 11 mq, Rendita € 31,25; Indirizzo: Strada Colle Secchie; Piano: T.

DESCRIZIONE:

appartamento, sito, al piano quarto di edificio condominiale, mansardato, in Corio (TO), Località Ghiacciaia, Strada Colle Secchie n. 18, composto da: soggiorno, camera, cucinino, servizio igienico, due ripostigli e due terrazze esclusive;

oltre **autorimessa** al piano seminterrato.

Il tutto come descritto dal CTU, Geom. Paola Franca OLMO, nella perizia 13.12.2023, che qui si richiama e si dà per integralmente trascritta.

COERENZE:

l'appartamento confina con: vano scale, altro alloggio mansardato;

l'autorimessa confina con: area di manovra a due lati ed altre autorimesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

dalla perizia si ricava che i beni non siano gravati da censo, livello o uso civico; e che l'accesso all'edificio condominiale, sia pedonale sia carraio, non risulta diretto dalla strada pubblica ed avviene attraverso altro fondo utilizzato anche da altri due complessi condominiali adiacenti.

PARTI COMUNI:

dalla perizia si ricava che, trattandosi di beni compresi in edificio condominiale, "sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dello stabile". Si segnala che il condominio è dotato di regolamento.

VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI:

dalla perizia si ricava che *“sono presenti vincoli o oneri condominiali desumibili dal regolamento di condominio”*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

dalla perizia si ricava che l'immobile risulta libero.

Gli immobili verranno consegnati liberi ai fini della vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA:

dalla perizia si ricava che *“l'edificio, secondo quanto indicato nel P.R.G. comunale, ricade in area normativa RA - addensamenti periferici di recente formazione art. 34 delle N.T.A., RR - aree residenziali di riordino a capacità insediativa esaurita art. 34 delle N.T.A. e risulta essere collocato in classe idrogeologica IIIb2”*.

SITUAZIONE EDILIZIA:

dalla perizia si ricava che *“la costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Le pratiche edilizie presenti presso gli archivi comunali sono le seguenti: nulla osta n. 53/1964 del 16.11.1964 rilasciato dal Comune di Corio per nuova costruzione edificio uso abitazione, permesso di abitabilità n. 53/64 del 12.07.1965, nulla osta n. 91/1966 del 03.10.1966 rilasciato dal Comune di Corio per nuova costruzione edificio uso abitazione variante al progetto di cui al nulla osta n. 53/1964, concessione edilizia in sanatoria n. 99/646 rilasciata il 10.07.1992”*.

Inoltre, il Ctu ha evidenziato quanto segue: *“il sopralluogo nell'abitazione ha evidenziato alcune opere difformi rispetto alla documentazione comunale. Le difformità riscontrate, rispetto alla pratica edilizia nella quale viene riportata la trasformazione del piano quarto (sottotetto) in due alloggi, sono le seguenti: lievi discordanze nelle dimensioni dei locali e nel posizionamento di alcune aperture esterne. Le altezze interne rilevate sono inferiori rispetto a quelle indicate nelle pratiche comunali. Vi è poi la presenza delle coperture dei due terrazzi che andrà rimossa. Ad eccezione delle altezze e della copertura dei terrazzi, si presume che alcune delle altre opere indicate possano rientrare nelle cosiddette tolleranze o che possano ottenere il permesso in sanatoria mediante l'ordinaria procedura ai sensi dell'art. 36 TU Edilizia DPR n. 380/2001 con pratica in sanatoria a cura dell'aggiudicatario”*.

Per quanto riguarda l'autorimessa, il Ctu ha evidenziato quanto segue: *“le misure generali del locale, l'altezza interna inferiore rispetto a quella indicata nella pratica comunale di variante, la presenza di una finestra ricavata nella parete nord e comunicante con la corsia di manovra, la presenza di pilastri e murature di rafforzamento. Anche tali opere risultano sanabili mediante l'ordinaria procedura ai sensi dell'art. 36 TU Edilizia DPR n. 380/2001 con pratica in sanatoria a cura dell'aggiudicatario”*.

Si precisa che di tali difformità il Ctu ha tenuto conto ai fini della determinazione del valore dei beni.

CORRISPONDENZA CATASTALE:

dalla perizia risulta che *“la planimetria catastale non è stata redatta e/o presentata. Risultano esservi alcune incongruenze catastali da definire”*.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del DPR 06.06.2001, n. 380 e di cui agli artt. 17 V comma e 40 VI comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

dalla perizia, per l'appartamento, si ricava che *“non è presente il certificato energetico dell'immobile/APE; non sussistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico. Il costo per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica si può ipotizzare una spesa di 300,00 € oltre Iva ed oneri di legge”*; per l'autorimessa, che *“non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico”*.

STATO CONSERVATIVO:

dalla perizia si ricava che *“l’unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, disabitata ed in stato di abbandono”*.

REGIME FISCALE:

il trasferimento non è assoggettato ad IVA.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il tutto viene venduto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell’elaborato peritale in atti. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamo nel presente le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V comma, 40, VI comma, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

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 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 dei beni.

L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) saranno a carico dell’aggiudicatario.

In caso di immobile inserito in contesto condominiale, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 63, comma IV, disp. att. cc, è obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi all’anno in corso ed a quello precedente.

*

**LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRÀ
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
ALLA SEGUENTI CONDIZIONI**

A) Il **prezzo base** della vendita del **lotto unico** è stabilito in **€ 27.104,00** (ventisettemilacentoquattro/00). L’**offerta minima** non potrà essere inferiore ad **€ 20.328,00** (ventimilatrecentoventotto/00). Aumenti minimi in caso di gara: **€ 1.000,00** (mille/00). **Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.

B) **Termine di presentazione delle offerte:**

(lunedì) **30.09.2024 ore 13,00**

C) **Data, ora e luogo** per l'apertura delle buste, la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di nuova vendita:

(martedì) **01.10.2024 ore 11,30**

in Ivrea presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati alla Via Cesare Pavese n. 4.

D) Data e ora inizio operazioni di vendita **in caso di gara**:

(martedì) **01.10.2024 ore 12,00**

E) Data, ora termine operazioni di vendita **in caso di gara**:

(giovedì) **03.10.2024 ore 13,00**

(salvo autoestensione)

in Ivrea presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati alla Via Cesare Pavese n. 4.

F) Udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte:

(venerdì) **04.10.2024 ore 09,30**

in Ivrea presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati alla Via Cesare Pavese n. 4.

G) **IBAN per il deposito della cauzione** (esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura):

IT 08 B 02008 30545 000107004209

(conto corrente della procedura, acceso presso Unicredit S.p.A., Filiale di Ivrea, intestato: "esecuzione immobiliare n. 104/2023 RGE Tribunale di Ivrea").

H) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.A.**

I) Portale del Gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it**

J) Referente della procedura: il Professionista Delegato.

L'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita.

Nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo, l'udienza di comparizione delle parti e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara saranno celebrate in presenza di almeno un creditore munito di titolo esecutivo nel luogo indicato dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita.

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, ai sensi dell'art. 631 cpc nonché dell'art. 164 bis disp. att. cpc.

*

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

1) OFFERTA

CHI PUÒ PARTECIPARE: chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del Gestore della vendita indicata sub I).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del Gestore della vendita indicato sub I), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "partecipa".

❖ **L'offerta deve essere formulata** e redatta esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere tramite apposita funzione "partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale del Gestore della vendita, nonché nella scheda dettagliata del lotto in vendita presente sul Portale del

Gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le PERSONE FISICHE devono indicare, oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo, i seguenti dati:

nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale), residenza e recapito telefonico dell'offerente (cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione) nonché eventuale indirizzo di posta elettronica.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cc.

Non sarà possibile, in caso di aggiudicazione, intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare dell'agevolazione, cosiddetta, "prima casa" e/o di altre agevolazioni fiscali e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Le SOCIETÀ ED ALTRI ENTI devono indicare la ragione sociale e/o denominazione della Società o Ente, sede legale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico (anche cellulare) nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata, il nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà essere munito dei necessari poteri

❖ **L'offerta deve contenere in allegato**, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, oltre agli eventuali documenti richiesti obbligatoriamente nella modalità telematica:

a) documentazione attestante il versamento della cauzione.

Segnatamente, copia della contabile di versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura indicato sub G);

se il soggetto offerente è una:

PERSONA FISICA

b) copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale, nonché:

i) *se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni:*

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge. È, tuttavia, consentita la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

ii) *se il soggetto offerente è minorenni 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;

se il soggetto offerente è una:

SOCIETÀ / PERSONA GIURICA / ENTE

c) copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale del legale rappresentante e copia del documento (ad esempio, atto costitutivo o certificato del Registro delle Imprese in corso di validità o altro documento

equivalente) da cui risultino: l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché i dati della Società/Persona giuridica/Ente;

se l'offerta è formulata da PIÙ PERSONE

- d) la procura, rilasciata dagli altri offerenti, al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente (laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata).

La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

❖ SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE.

In via alternativa:

l'offerta:

- **deve** essere **sottoscritta** (previa generazione dell'offerta telematica) con **firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata

oppure

- **deve** essere **trasmessa** direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma IV, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma IV, D.P.R. n. 68/2005;
- 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 (fermo restando che tale seconda 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 IV, D.M. n. 32/2015);

❖ Oltre ai dati e ai documenti sopraindicati, **l'offerta deve altresì contenere l'indicazione di:**

l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero e l'anno di ruolo generale della procedura, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, i dati identificativi del bene per il quale è proposta (con indicazione del lotto che si intende acquistare), il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base del presente avviso), i dati del versamento eseguito a titolo di cauzione (data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura), il **termine di pagamento** del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle **coordinate bancarie** del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione stessa.

❖ Una volta inseriti i dati e documenti necessari, **l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati** al seguente indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziact.it

con la precisazione 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta indicato nel presente avviso di vendita sub B).

L'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata nel termine sopra indicato.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia di iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;

- b) l'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge con modalità telematica (tramite 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> seguendo le istruzioni contenute nel "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*".

Fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

N.B.: OFFERTA EX ART. 579 C.P.C.: solamente gli Avvocati possono effettuare offerte per persona da nominare.

N.B. È pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica (Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP).

2) CAUZIONE

- L'importo della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non può essere inferiore al 75% del prezzo base del presente avviso), deve essere versato **esclusivamente** tramite bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il codice IBAN indicato al punto G) del presente avviso.

- Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta indicata al punto C) e dovrà contenere la seguente **causale**: "*versamento cauzione*" (si rammenta che la copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta).

N.B.: qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse sopra indicato al punto C), il Professionista Delegato non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- Le offerte presentate sono irrevocabili (una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla e/o cancellarla).

- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara - il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione, decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci indicata sub F).

- La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere espressi nell'offerta di acquisto;

3) ESAME DELLE OFFERTE

- L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea ivi corr. in Via Cesare Pavese n. 4.
- Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo a detta area riservata con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata oppure alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato:
 - verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
 - verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
 - procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell'art. 572 commi II e III cpc .

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla **gara** potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

4) GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica **asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i) 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;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà **termine** alle ore 13,00 del **SECONDO** giorno successivo a quello in cui il Professionista avrà avviato la gara.

PROLUNGAMENTO GARA:

qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine (confrontare punto E), 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 entro un massimo, in ogni caso, di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

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

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al Referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di prolungamento, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si reputa, tuttavia, opportuno precisare che, se l'offerta più alta è (in ogni caso inferiore) al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore secondo le condizioni descritte di seguito.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata sopra indicata al punto F).

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare alla predetta udienza per l'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

5) CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- Il Professionista Delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc 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 anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.
- Il Professionista delegato provvederà: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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) trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

6) ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza, l'utente potrà:

- o contattare il Gestore della vendita via mail o tramite il call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale del Gestore della vendita;

- negli orari di apertura dello “Sportello Informativo Vendite Giudiziarie” presso il Tribunale di Ivrea (situato al piano terra stanza 007, orari: Martedì dalle ore 14,00 alle ore 16,00 e Venerdì dalle ore 10,30 alle ore 13,00):

ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché le informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica ed all'uso delle piattaforme.

CONDIZIONI DI VENDITA

- I) Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, il creditore fondiario (che abbia presentato istanza ex art. 41 TUB entro l'udienza di aggiudicazione definitiva) dovrà depositare, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati: l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, comma V, D.Lgs 01.09.1993, n. 385), nonché le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo; l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 cpc.

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

L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, nel caso di vendita senza incanto, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

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

Nel medesimo termine di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà, infine, versare sul conto corrente intestato alla procedura indicato sub G) l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento.

Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo alla vendita presso lo studio del Professionista Delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 cpc, con confisca della cauzione e condanna al pagamento della differenza in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore (art. 587, comma II, cpc).

- II) L'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni nel caso di vendita senza incanto, il saldo prezzo di acquisto mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura indicato sub G), dedotta la cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura indicato sub G).

Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo alla vendita presso lo studio del Professionista Delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 cpc, con confisca della cauzione e condanna al pagamento della differenza in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore (art. 587, comma II, cpc).

III) L'aggiudicatario, per effettuare il saldo prezzo, può ottenere un mutuo per un importo non superiore al 70%-80% del valore dell'immobile, garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi ed alle condizioni prestabilite dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito "www.abi.it" (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

In questo caso, l'offerente dovrà darne comunicazione al Professionista Delegato.

IV) Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative agli adempimenti di cui all'art. 591-bis, comma II, n. 11, cpc compresi, quindi, i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità.

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

*

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** ivi corrente in Strada Settimo n. 399/15 (telefono 011.4731714, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordate tempi dell'eventuale visita.

Si evidenzia che:

la richiesta di visita dell'immobile

deve essere effettuata esclusivamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando il **pulsante:**

"prenota visita immobile"

presente nel dettaglio dell'inserzione, che apre il modulo di richiesta prenotazione della visita del bene da compilarsi con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, a cura del Professionista Delegato, con spese a carico del creditore indicato dal Giudice dell'Esecuzione, con le seguenti modalità:

- almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
 - mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
 - mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto, della perizia sui seguenti siti internet:

“www.astegiudiziarie.it” e “www.tribunale.ivrea.it” .

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte:
 - mediante pubblicazione dell’avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet: “www.astalegale.net” e “www.portaleaste.com” ;
- almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte:
 - mediante pubblicazione, tramite il sistema “*Rete Aste Real Estate*”, dell’annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it** (del Gruppo eBay). La pubblicazione dovrà avvenire inserendovi altresì l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; l’avvertimento che trattasi dell’unico annuncio autorizzato dal Tribunale; l’inclusione dei link ovvero l’indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al Professionista Delegato con studio in Ivrea, Via Cattedrale n. 2 (telefonicamente al n. 0125 424836 oppure via e-mail al seguente indirizzo: avvsusjmariaPEDRON@gmail.com).

*

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l’udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 04.06.2024

Il professionista delegato
Avv. Susj Maria PEDRON