

**Marisa Manfredi**  
Avv. Marisa Manfredi  
CN = Manfredi Marisa Perrone nr. 10  
SerialNumber = 10015 Ivrea (To)  
TINIT-MNFMRS74C59E3  
79R ... 0125.641957 - fax 0125.421120  
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
Esecuzione Immobiliare R.G. nr. 94/2023  
Giudice dell'Esecuzione dott. Augusto Salustri

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Marisa Manfredi, professionista delegata con ordinanza del 4.11.2023 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ivrea dott. A. Salustri, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare in oggetto,

ORDINA

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE

**LOTTO UNICO**  
**Beni n. 1, 2 e 3**  
**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1**  
**in LOCANA (TO), Via Roncaglie n. 42 frazione Bottegotto**

**DESCRIZIONE.**

**Bene 1:** l'appartamento si trova all'interno di un fabbricato residenziale elevato a 4 piani fuori terra; è situato al piano 2 (3 piano fuori terra) così composto: doppio ingresso, cucina, ampio soggiorno, disimpegno, bagno, camera singola, camera matrimoniale con piccolo bagno esclusivo. Terrazzo e doppio balcone.

Superficie convenzionale complessiva: mq 119,15.

**Bene 2:** autorimessa al piano terra, superficie convenzionale complessiva: mq 21,80.

**Bene 3:** autorimessa al piano terra, superficie convenzionale complessiva: mq 21,00.

L'accesso carraio a entrambe le autorimesse è limitato dalla presenza di un terreno di proprietà di terzi posto in prossimità dell'ingresso che ostacola il normale accesso carraio ma rende accessibile quello pedonale e con mezzi piccoli. Si trovano entrambe in mediocre stato conservativo.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Locana (TO), come segue:

bene 1 - appartamento: **Foglio 89 Part. 166, sub 5**, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 269,85, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano 2;

bene 2 – garage: **Foglio 44 Part. 113, sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 21, rendita € 74,37, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano terra;

bene 3 – garage: **Foglio 44 Part. 113, sub 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale mq 21, rendita € 69,72, Via Roncaglie nr. 42, frazione Bottegotto piano terra;

#### COERENZE.

- bene 1 - appartamento: con il vano scala comune, con l'area di corte, con la Strada Statale 460 e con il fabbricato identificato al mappale 275 del foglio 89.

- bene 2 – garage: il bene confina con l'autorimessa al *sub 2*, con la massicciata della strada, con l'autorimessa al *sub 4* (oggetto della presente procedura), e con la strada comunale.

- bene 3 – garage: il bene confina con l'autorimessa al *sub 3* (oggetto della presente procedura), con la massicciata della strada, con l'autorimessa al *sub 5*, e con la strada comunale.

#### REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA.

Il Comune di Locana è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale la cui ultima variante è stata approvata con D. G.R. n. 11-4647 del 01.10.2012.

L'immobile si colloca in Frazione Bottegotto, lungo la strada provinciale 460 per Ceresole, e ricade nelle "Aree destinate ad uso agricolo (A)" di cui agli artt. 36 e 36 *bis* delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, l'art. 36 disciplina le modalità di intervento destinate alle residenze rurali, ed in merito ai fabbricati residenziali esistenti, consente la ristrutturazione con la possibilità di ampliamento una tantum per un massimo di 50 mq. utili per adeguamento igienico funzionale. Ai sensi dell'art. 36 *bis* è inoltre consentita la realizzazione di tettoie aperte uso legnaia, per un max di mq. 15 e altezza di ml.t.2,50, e di serre fino a mq. 25 per unità abitativa dotata di giardino di proprietà.

Per quanto attiene le prescrizioni geologiche, l'immobile ricade nella classe di rischio IIIa, aree non idonee ad ospitare nuove edificazioni.

Bene 1: L'immobile risulta realizzato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie come riportate in perizia:

- Nulla Osta nr. 157 rilasciato dal Comune di Locana in data 31.08.1968 alla *omissis* - per "Ricostruzione di casa di civile abitazione" con abitabilità rilasciata il 26.01.1972 (nella pratica non sono presenti degli elaborati grafici);

-Concessione Edilizia nr. 19/85 rilasciata in data 04.04.1985 alla *omissis* - per "Rifacimento copertura con lieve innalzamento", che nello specifico del bene in perizia, riguardava la nuova costruzione di un ripostiglio a servizio della camera matrimoniale.

L'immobile non risulta provvisto di agibilità e non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

L'immobile risulta riscaldato da una stufa a pellet e non è stato accertato il funzionamento dell'impianto termico (termosifone).

La perizia riporta la difformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e edilizie per i seguenti motivi: lo stato di fatto appare lievemente difforme dalla situazione raffigurata nell'ultimo progetto depositato, in quanto il ripostiglio in

progetto di fatto risulta essere un bagno e la finestra in fase di esecuzione è stata realizzata di dimensioni inferiori a quella in progetto. Dette opere potranno essere sanate mediante la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

La situazione catastale risponde allo stato di fatto pertanto non sarà necessario procedere alla redazione di pratiche catastali.

Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 400,00 euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Bene 2: Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla -omissis-:

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per "Costruzione di basso fabbricato";
- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come "Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: "che sia rispettata l'altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all'intradosso del cornicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)";

- Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;
- Autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta in frazione Bottegotto destinata a "locali di sgombero".

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione.

Si segnala poi che la destinazione "locali di sgombero" riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento, vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.

Bene 3: Dalle ricerche presso il Comune di Locana, sono emerse le seguenti pratiche in capo alla Sig.ra -omissis-:

- Licenza Edilizia n.73/75 del 27.03.1976 per "Costruzione di basso fabbricato";
- Nulla Osta n.103/76 del 17.11.1976 come "Variante Licenza Edilizia 73/75 del 27.03.1976, nel quale venivano poste le seguenti condizioni: "che sia rispettata l'altezza minima di m.3,50 dal piano stradale all'intradosso del cornicione e che la sporgenza dello stesso non sia superiore a cm.50 (art.23 del Regolamento Edilizio)";

- Certificato di Collaudo con deposito al Genio Civile in data 2.11.1977 al n.32886;
- Autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune di Locana in data 21.12.1979 per la costruzione sorta in frazione Bottegotto destinata a "locali di sgombero".

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locana, non risulta vi siano ulteriori pratiche presentate sull'immobile oggetto di

pignoramento, lo stato di fatto appare conforme alla documentazione depositata, anche in virtù della condizione riguardante l'altezza minima di m.3,50, che da rilievo in loco risulta avere un'altezza di m.3,47 quindi diversa dai m.3,00 riportata nelle tavole di progetto, ma conforme alla suddetta prescrizione. Il progetto prevedeva inoltre che non vi fossero tramezzi interni, mentre l'autorimessa al sub.4 risulta separata con un muro dall'autorimessa al sub.5, detta difformità potrebbe essere regolarizzata con la richiesta di SCIA in sanatoria ai sensi del comma 4 art.37 del d.P.R. 380/02001 e la corresponsione di una sanzione al Comune di Locana pari a 516,00 euro, oltre alle spese professionali inerenti alla presentazione della pratica edilizia, stimate in 1.500,00 Euro comprensivi di IVA ed accessori di Legge.

Si segnala poi che la destinazione "locali di sgombero" riportata sull'autorizzazione d'uso rilasciata dal Comune, sia diversa dalla destinazione di autorimessa attribuita in sede di accatastamento, vista la difficoltà di accesso, l'uso dei locali può essere compatibile con la destinazione di sgombero.

Si rimanda alla CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive e di manutenzione degli immobili.

#### **TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.**

Non sono presenti vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene. Essendo un immobile inserito in un fabbricato con 4 unità abitative, sono presenti i vincoli e le obbligazioni inerenti le parti comuni.

Non sono presenti contratti di locazione o comodato e l'immobile sarà consegnato libero con il Decreto di Trasferimento.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposte di registro e alle imposte e tasse ipotecarie.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero ad opera di questo.

#### **STATO DEGLI IMMOBILI nelle vendite giudiziarie.**

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia ed eventuali sue integrazioni, redatta dal perito estimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità edilizia e catastale, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma 5° e 40 comma 6° della legge nr. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Con il Decreto di Trasferimento, verranno cancellate le formalità pregiudizievoli previste dall'art. 586, 1 comma c.p.c. (pignoramenti e le ipoteche, comprese quelle iscritte successivamente al pignoramento).

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar 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: 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 pagata dal debitore, laddove presenti – 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 nella valutazione dei beni.

\*\*\*\*\*

Di seguito si indicano le condizioni della vendita.

#### 1) CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO		
prezzo base d'asta	€ 36.312,00	euro trentaseimilatrecentododici/00
offerta minima	€ 27.234,00	euro ventisettemiladuecentotrentaquattro/00
rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00	Euro mille/00

- **7/10/2024 entro e non oltre le ore 12,00**: scade il termine 1) per la presentazione offerte; 2) per l'effettivo accredito delle cauzioni sul c/c della procedura;

- **8/10/2024 ore 10:00**

- collegamento alla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e, qualora vi sia la presenza di offerte, si procederà

alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte da parte della professionista delegata

alla deliberazione sulle medesime

- **IN PRESENZA** di unica offerta valida, **AGGIUDICAZIONE**

- **IN PRESENZA** di più offerte valide, **AVVIO DELLA GARA**, della durata di **2 giorni**, tra i vari offerenti con la modalità della vendita asincrona,

oppure

- **IN ASSENZA** di OFFERTE O in presenza di OFFERTE RITENUTE NON VALIDE, si provvederà alla fissazione di un nuovo incanto (salvo, se del caso, i provvedimenti ex art. 631 c.p.c. o 164 disp. att. c.p.c. o la presenza di un'istanza di assegnazione formulata da un creditore della procedura);

- **10/10/2024 alle ore 13** - salvo autoestensione (vedi paragrafo 8.1 "prolungamento della gara");

L'aggiudicazione definitiva, in caso di gara, sarà dichiarata il primo giorno successivo (lavorativo) alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti con la esclusione esplicita di sabato e dei giorni festivi; la professionista delegata depositerà immediatamente il relativo verbale sul fascicolo telematico della procedura per darne conoscenza ai creditori della procedura.

- IBAN per il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto:  
IT 41 X 02008 30545 000106937396  
c/c intestato a ESECUZ. IMMOBILIARE 94/2023 TRIBUNALE DI IVREA  
accesso presso UNICREDIT spa  
causale: "versamento cauzione"

- gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea spa;**  
**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:**  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)  
- referente incaricato delle operazioni di vendita: **la professionista delegata sottoscritta.**  
\* \* \* \* \*

#### **La professionista delegata**

#### **DISPONE**

che l'udienza di apertura delle eventuali buste telematiche, l'esame delle offerte pervenute e l'avvio della eventuale gara, sarà celebrata dalla professionista delegata, con la partecipazione di almeno un creditore munito di titolo esecutivo, presso i locali del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea – Palazzo di Giustizia in Ivrea (TO), via Cesare Pavese nr. 4. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, la professionista delegata provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 *bis* c.p.c.

#### **2) L'OFFERENTE e L'OFFERTA**

Chiunque eccetto il debitore e coloro che siano colpiti da speciali divieti di acquistare (art. 323, 378, 1471 c.c.), è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato.

**Nella domanda telematica, tra le varie sezioni da compilare, c'è una sezione dedicata al PRESENTATORE dell'offerta ed altra, dedicata all'OFFERENTE.**

**I DATI dell'OFFERENTE** – persona fisica, o persona giuridica a mezzo del suo rappresentante legale, e del **PRESENTATORE dell'offerta**, a pena di inammissibilità, **DEVONO COINCIDERE.**

**Pertanto, è INAMMISSIBILE l'offerta che sia inviata da un procuratore speciale, anche se agisce sulla base della procura notarile rilasciatagli dall'offerente.**

Neppure il detto procuratore speciale potrà partecipare alla gara successiva all'apertura delle buste.

**Un'offerta, così inviata**, che quindi, contenga alla sezione "PRESENTATORE", i dati anagrafici del procuratore speciale e nella sezione OFFERENTE, quelli del diverso

soggetto che gli ha conferito procura notarile a partecipare, in suo nome, all'asta, **sarà RIFIUTATA** (per la mancata coincidenza, sopra richiamata, del presentatore ed offerente).

**La PROCURA NOTARILE è, infatti, ammessa solo in due tassativi casi:**

**1) nel caso di offerta plurisoggettiva (cioè formulata da più persone contemporaneamente, tali anche i coniugi):** in tale caso, ci sarà, comunque, un unico presentatore, che coincide con l'offerente, al quale gli altri (co)offerenti conferiscono la procura speciale a presentare l'offerta e partecipare alla eventuale gara, ai sensi dell'art. 12, co. 4 e 5 del DM 32/2015. La procura notarile è perciò necessaria per consentire all'offerente – presentatore, di agire - in parte e per quote – anche in nome e conto ed a favore di terzi e deve essere allegata all'offerta telematica.

**2) nel caso “dell'offerta per persona da nominare” che può essere presentata solo da un Avvocato** (art. 579, ultimo comma, c.p.c.): in questo caso, le sezioni “presentatore” e “offerente” riporteranno i soli dati dell'avvocato e nella sezione “offerente” la voce “titolo partecipazione”, riporterà la dicitura “per persona da nominare (solo avvocati)”; successivamente, in caso di aggiudicazione, l'avvocato che ha inviato l'offerta, dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto ricevuto dalla professionista delegata, il nome della persona per la quale ha inviato l'offerta e partecipato all'asta, depositando contestualmente alla dichiarazione la PROCURA SPECIALE NOTARILE rilasciata in suo favore dal cliente, **in data PRECEDENTE alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

Se dopo l'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina non perviene oppure è tardiva o con essa non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l'avvocato.

#### **CONIUGI.**

La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi che siano in separazione dei beni.

La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi **ANCHE IN COMUNIONE** dei beni.

La procura notarile è richiesta, infatti, per il *carattere plurisoggettivo* dell'offerta (due soggetti).

**Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto ex lege): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore,** pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime patrimoniale dei coniugi, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi.

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dall'altro coniuge (il 2° offerente), quale documento allegato all'offerta.

L'offerta sarà generata compilando il modulo web "Offerta telematica" fornita dal Ministero della Giustizia, accessibile, con apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o accedendo dalla scheda dettagliata del lotto in vendita, presente sui portali di pubblicità indicati dal Tribunale e riportati in questo avviso di vendita (paragrafo CUSTODIA), cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA".

**Inseriti i dati e allegati i documenti necessari** (come di seguito indicati) **verrà consentita la generazione del file dell'offerta telematica.**

**Il detto file, SENZA ALTERARNE IL NOME/CONTENUTO OD APRIRLO – pena l'invalidazione del file e dell'offerta – dovrà:**

**1) prima essere firmato digitalmente.**

**Occorre quindi dotarsi DEL KIT DI FIRMA DIGITALE.**

**2) successivamente**, terminata la procedura di generazione dell'offerta, **essere inviato dalla casella PEC dell'offerente - presentatore** all'apposito indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

**Occorre, quindi, dotarsi di una casella PEC:**

**- INTESTATA ALL'OFFERENTE e**

**- DALLA QUALE RISULTI ESPLICITAMENTE IL COLLEGAMENTO CON L'INTESTATARIO (ES. NOME E COGNOME@indirizzopec ).**

**E' ritenuto ammissibile l'utilizzo della PEC della società/ditta da parte del suo legale rappresentante che acquisti a titolo personale (in tale caso si richiede che all'offerta sia allegata la visura camerale da cui risulti la sua carica di legale rappresentate come collegamento con la PEC della società/ditta.**

Quando saranno poste in commercio le "caselle di posta elettronica per la vendita telematica" da utilizzare per l'invio dell'offerta, non sarà necessario firmare digitalmente il file dell'offerta. Fino ad allora, il file dell'offerta deve, invece, essere firmato digitalmente, prima di essere inviato a mezzo PEC.

**Gli interessati a formulare offerta telematica irrevocabile di acquisto per la presente procedura e a partecipare alla gara, dovranno, preliminarmente, effettuare la registrazione al sito del gestore della vendita telematica, selezionando nella homepage il pulsante "accedi/registratori", cliccando poi su "Registratori" e seguendo le istruzioni ivi indicate.**

Sul Portale delle Vendite Pubbliche è possibile consultare il "Manuale utente" contenente le indicazioni necessarie per la compilazione dell'offerta telematica. Una versione ridotta è consultabile anche sui portali dei vari gestori delle vendite.

3) COSA INDICARE NELL'OFFERTA.

**L'offerta deve riportare:**

**- i dati dell'offerente:**

a) **per le persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, lo stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge (allegando copia del documento di identità e Codice fiscale) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria la dichiarazione, in tal senso, resa dal coniuge, ai sensi dell'art. 179 c.c.

**b) per le società ed altri enti:** denominazione, sede, Codice fiscale, i dati del legale rappresentante.

L'offerente dovrà 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.

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura,
- il numero della procedura esecutiva (R.G.E.),
- il lotto che si intende acquistare,
- il prezzo che si intende offrire (mai inferiore al 75% del prezzo base d'asta),
- l'indicazione dei tempi di pagamento, mai superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione. Il sistema per l'elaborazione della domanda telematica prevede l'indicazione di una data precisa.

**Nell'individuazione della detta data (giorno fisso), qualora essa venga conteggiata nel termine massimo di centoventi giorni, si presti attenzione al fatto che ci sono delle aste che, per la presenza di una sola busta o una sola offerta ritenuta valida, si concludono nella stessa data di apertura delle buste e non 2 giorni dopo perché la gara non viene avviata.**

Per tale evenienza (asta che si conclude nello stesso giorno di apertura delle buste), conteggiare il termine per il versamento del saldo prezzo, dando per scontato l'avvio della gara di 2 giorni e facendolo, quindi, decorre dall'ipotetico fine gara, che non è stata avviata, comporterà l'INAMMISSIBILITA' dell'offerta per superamento di 2 giorni del termine massimo per il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione (122 anziché 120 giorni).

Il termine per il versamento del saldo prezzo **NON** è soggetto a sospensione feriale (sentenza Corte di Cassazione nr. 18421 del 08.06.2022).

**- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

- la dichiarazione di voler usufruire delle "agevolazioni per l'acquisto della prima casa", con possibilità di successivo deposito della relativa dichiarazione, in caso di effettiva aggiudicazione e/o di altre agevolazioni (es. coltivatori diretti per l'acquisto di terreni) e se si intenda esonerare il Custode dal procedere alla liberazione dell'immobile;

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che è indicato come offerente/i e che sottoscrive/sottoscrivono l'offerta.

- l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- i dati del versamento eseguito a titolo di cauzione (**data, ora e n. di CRO (ora TRN) del bonifico** effettuato sul conto corrente della procedura);
- l'IBAN dove ricevere l'eventuale riaccredito della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara.

#### 4) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

All'offerta occorre allegare, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine:

- copia del documento di identità e codice fiscale DELL'OFFERENTE/DEGLI OFFERENTI.
- copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, (salvo la facoltà del deposito successivo in esito all'aggiudicazione e versamento del saldo prezzo);
- copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è minore, interdetto o inabilitato;
- copia del documento di identità e codice fiscale di colui che firma l'offerta formulata da una società, nonché copia del documento aggiornato (es. certificato camerale) da cui risulti la sua identità e i suoi poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua materialmente l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente;
- copia del permesso di soggiorno in Italia, in corso di validità, nel caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario.

**Per gli stranieri non residenti in Italia**, la partecipazione all'asta per l'acquisto dell'immobile, è consentito, in base alla normativa vigente, in presenza di un trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza della detta condizione di reciprocità spetta all'offerente.

- copia della contabile attestante il versamento della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva con indicazione delle coordinate IBAN del c/c utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**Il bonifico dell'importo della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, deve essere effettuato a cura dell'offerente, in tempo utile per consentire che le somme siano **effettivamente** presenti sul conto della procedura **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta**.

In caso contrario (mancato riscontro da parte della professionista delegata della presenza dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura, nella tempistica predetta) l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo all'effettuazione del bonifico.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione – al netto di eventuali oneri bancari e del bollo dovuto per legge – sarà restituito dalla professionista delegata al soggetto offerente con bonifico da eseguirsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il pagamento della cauzione, nel termine di 3 giorni lavorativi. Il detto termine, in caso di ammissione dell'offerente alla gara, decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci.

- copia della ricevuta del pagamento telematico del bollo di € 16,00, dovuto per legge.

Il pagamento del bollo avviene con modalità telematica, utilizzando l'apposito servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite bonifico bancario o carta di credito.

#### 5) TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Il file dell'offerta, trasmesso dall'offerente, a mezzo della **PEC a sé intestata**, all'indirizzo pec [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) si intende depositato nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **la generazione di avvenuta consegna attesta solo che la PEC è stata recapitata e la tempestività (o meno) dell'inoltro: nulla attesta, invece, sulla validità o meno e sul contenuto del file allegato alla PEC** (es. che siano presenti tutti i documenti richiesti nell'avviso di vendita).

Oltre quanto già precisato al paragrafo 2),

L'OFFERTA NON È EFFICACE SE:

- **perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita:**

l'offerta si intende, quindi, tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata (riportando data e ora) entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **è di importo inferiore all'offerta minima;**

- **la cauzione:**

- **non risulta accreditata sul c/c della procedura,**

- **è accreditata, ma oltre il termine e ora stabiliti nell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte,**

- **è inferiore al decimo del prezzo proposto;**

- **il termine indicato di versamento del saldo prezzo supera i 120 giorni dall'aggiudicazione** (vedi pag. 9 avviso di vendita).

L'offerta presentata è irrevocabile. Una volta trasmessa l'offerta telematica (e i documenti allegati), non sarà più possibile modificarla o cancellarla e la stessa sarà acquisita dal Portale ed *ivi* conservata in modo segreto.

Le operazioni di inserimento dei dati, caricamento dei documenti e creazione della busta, rimangono a 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. Per tale motivo, si consiglia di iniziare il processo di inserimento dei dati, al fine dell'invio dell'offerta telematica, con congruo anticipo, rispetto alla detta scadenza del termine. Così analogamente per il versamento della cauzione a mezzo bonifico, il quale deve essere concretamente accreditato e visibile dalla professionista delegata sul c/c indicato nell'avviso di vendita entro il giorno precedente all'esame delle offerte, entro l'ora indicata, pena l'inammissibilità dell'offerta medesima.

#### 6) ASSISTENZA

E' possibile richiedere supporto informazioni e assistenza per la registrazione, l'iscrizione alla vendita e la partecipazione all'asta, contattando Aste Giudiziarie in linea S.p.a con le modalità indicate nel sito internet e ai seguenti recapiti, telefono: 0586/20141.

**Per usufruire del servizio, è necessario accedere alla scheda della vendita sul portale di Astegiudiziarie e cliccare su "servizi on line – prenota assistenza".**

Presso lo sportello istituito presso i locali del tribunale di Ivrea operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del tribunale stesso.

Si invitano, in ogni caso, gli utenti a contattare il Tribunale per accertarsi che i servizi sopra indicati siano effettivamente attivi.

#### 7) ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dalla professionista delegata presso i locali del Consiglio dell'Ordine di Ivrea, via Cesare Pavese nr. 2, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti alle aste telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.**

Gli offerenti, la cui busta sia regolarmente pervenuta al portale del Ministero e da questo trasmessa al portale del gestore dell'asta telematica, accederanno all'asta, in base alle istruzioni e con le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gli utenti sono responsabili dei propri codici di accesso (username e password) e non potranno cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici, avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione sul portale da parte del soggetto interessato a presentare l'offerta (o successivamente modificati dallo stesso verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto interessato, aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

Nel giorno e ora stabiliti per l'esame delle offerte, la professionista delegata, accedendo alla sua area riservata sul portale del gestore, verificherà l'esistenza o meno di buste telematiche.

- **In assenza di buste o offerte di assegnazione, sarà ordinata una nuova vendita telematica, o ricorrendone i presupposti, la rimessione del fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o 164 disp. att. c.p.c.**

- **In presenza di una o più buste,** la professionista delegata:

- verificherà la correttezza e completezza delle offerte e documenti allegati alle stesse;
- l'effettività degli accrediti delle cauzioni entro il termine stabilito e,

a) **nel caso di unica offerta RITENUTA VALIDA,** si procederà ai sensi dell'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c. In questo caso, si potrà procedere all'aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non si colleghi al portale nel giorno/ora fissata per la vendita,

b) **nel caso di plurime offerte RITENUTE VALIDE**, la professionista delegata avvierà la gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., prendendo, come prezzo base, l'offerta più alta, con le modalità indicate nel paragrafo successivo.

La gara sarà avviata, anche in caso di plurime offerte di pari importo: in questo caso, qualora per mancanza di adesioni alla gara, questa giunga a termine, senza ottenere un'offerta migliorativa, ai fini dell'individuazione della migliore offerta e quindi dell'aggiudicazione, la professionista delegata, nell'interesse della procedura, terrà conto di altri elementi, come l'importo della cauzione già versata, i tempi di pagamento del saldo prezzo nonché di ogni altro elemento ritenuto utile ed indicato nelle offerte.

Le offerte giudicate idonee, abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, è libero di parteciparvi o meno.

I dati personali 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 od altri elementi in grado di assicurarne l'anonimato.

#### 8) LA GARA

Per partecipare alla gara, l'utente, già registrato sul portale del Gestore della vendita, dovrà ivi accedere alla propria area personale, scegliere la gara alla quale vuole partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

**La gara tra gli offerenti abilitati, avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.**

Gli offerenti potranno formulare le offerte in aumento, esclusivamente tramite connessione telematica, nel periodo di durata della gara.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio, di volta in volta, effettuato.

L'asta terminerà alle ore 13 del SECONDO giorno successivo all'effettivo avvio della gara (salva l'estensione).

##### 8.1) PROLUNGAMENTO DELLA GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine di cui all'ultimo periodo paragrafo precedente, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti (quindici) per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla cessazione di ulteriori offerte in aumento entro il termine di prolungamento e in ogni caso, entro un massimo di 12 (dodici) prolungamenti (e quindi per un totale di ore tre).

Anche in questa fase, i rilanci saranno, di volta in volta, comunicati agli offerenti dal gestore della vendita, a mezzo PEC e SMS.

Decorso il lasso temporale della gara (prolungamento compreso), il gestore delle vendite comunicherà tramite PEC e SMS ai partecipanti alla gara, la maggior offerta e chiusura dell'asta e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e il nominativo di coloro che le hanno formulate.

Allo scadere del termine della gara, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara (anche in relazione alla presenza di eventuali istanze di assegnazione – vedere paragrafo successivo n. 9), con l'aggiudicazione definitiva del bene, avrà luogo nel giorno lavorativo immediatamente successivo alla conclusione della gara. Delle operazioni ed esito della gara, sarà redatto verbale che verrà depositato dalla professionista delegata sul fascicolo della procedura.

**NOTA BENE:**

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

9) DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art 589 c.p.c. 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 stata di importo inferiore al prezzo base d'asta,
- in presenza di più offerte, se anche all'esito della gara, la miglior offerta non abbia raggiunto il prezzo base d'asta.

In caso di accoglimento della domanda di assegnazione, la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c

10) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione, verrà imputata in acconto al prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, che non può essere maggiore di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o direttamente a favore del creditore fondiario, secondo le istruzioni che saranno fornite dalla professionista delegata.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese e l'onorario della professionista delegata per il compimento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dalla professionista delegata.

Il conteggio, salvo conguaglio finale, delle dette spese sarà fornito all'aggiudicatario dalla professionista delegata, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di pagamento diretto al creditore fondiario (vedi paragrafo successivo), entro la scadenza del termine, l'aggiudicatario dovrà, altresì, far pervenire alla professionista delegata il giustificativo dell'avvenuto versamento del saldo prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata dal Giudice dell'Esecuzione la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione versata *ex art. 587 c.p.c.*, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 e 177 disp. att. c.p.c.

**ANTIRICICLAGGIO:** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario *ex art. 585 comma 4° c.p.c.*, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, nr. 231; la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al giudice dell'esecuzione.

#### 11) MUTUO FONDIARIO

Qualora l'immobile oggetto d'asta sia gravato da mutuo fondiario, l'aggiudicatario può, ai sensi dell'art. 41 nr. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per tale ipotesi, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà far pervenire alla professionista delegata, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammortamento del credito per rate scadute, accessori e spese che le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà, verserà l'importo del saldo prezzo sul c/c della procedura, come da Circolare prot. 141 del 19.10.2021 a firma dei Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ivrea.

In questo caso, al creditore fondiario, che abbia fatto istanza di pagamento *ex art. 41 TUB* e depositato nota di precisazione del proprio credito, la professionista delegata provvederà, entro i 3 giorni successivi all'accredito del saldo prezzo sul c/c della procedura, a bonificarli la detta somma, trattenendo in ogni caso la prevedibile somma che sarà liquidata dal GE quale compenso a favore degli ausiliari, secondo le prassi applicative dell'Ufficio (Circolare Giudici della Sezione Es. Imm. Tribunale di Ivrea 19.10.2021).

#### 12) FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70 - 80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati").

### 13) CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a I.V.G. Ente Gestore IFIR Piemonte – tel. 011.4731714, e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno, però, essere effettuate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)** (e altri siti ad essi collegati) e cliccando sul pulsante "richiedi visita" che automaticamente trasferirà l'utente nel form di richiesta visita presente sulla scheda del lotto pubblicata sul PVP. Le visite in loco verranno organizzate, previo accordo con il custode.

### 14) PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, omissis il nominativo della parte debitrice e di eventuali soggetti terzi, unitamente a tutta la documentazione prevista dalle specifiche tecniche consultabili sul portale delle vendite pubbliche,

- a) **almeno 60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in forma integrale unitamente all'ordinanza di delega del 4.11.2023 sul Portale delle Vendite Pubbliche,
- b) **almeno 60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale unitamente alla perizia, planimetrie e fotografie sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it);
- c) **almeno 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale e unitamente alla perizia, planimetrie e fotografie, sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) a cura di Astalegale.net spa;
- d) **almeno 45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it (del gruppo eBay).

Ivrea, lì 11 giugno 2024

La Professionista Delegata  
avv. Marisa Manfredi