

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

## AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 21/2022 il Professionista avv. Stefania Actis con studio in Torino, via Stefano Clemente 22, nominato dal Giudice dott. Augusto SALUSTRI

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

del seguente immobile in piena proprietà:

**LOTTO UNICO:**

**In Comune di Parella (TO), Via Loranze n. 5** (in atti erroneamente indicato come civico "11"), come da descrizione peritale a firma dell'Arch. Valentina Bianco:

-appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.) di fabbricato bifamiliare libero su quattro lati entrostante a terreno pertinenziale a corredo dello stabile, composto di ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, tre camere, loggia e tre balconi; l'appartamento è posto alle coerenze: vuoto su area cortilizia esterna comune (sub. 108 B.C.N.C.), corpo scale comune (sub. 108 B.C.N.C.), vuoto su area cortilizia esterna comune (sub. 108 B.C.N.C.) su tre lati, vuoto su area urbana in capo ad altra ditta (sub. 6 p. 500 fg. 2), vuoto su sub. 3;

-due cantine e disimpegno al piano seminterrato, alle coerenze: terrapieno, corpo scale comune (sub. 108 B.C.N.C.), altra u.i. (sub. 109), terrapieno, sub. 3;

L'Esperto ha precisato che *"l'accesso pedonale e carraio al complesso immobiliare entro cui si trova l'appartamento pignorato di interesse anzi descritto, risulta essere comune con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato (appartamento e posti auto coperti), e avviene tramite cancello carraio affacciato sulla via Loranze, transitando sulla particella nr. 654"*.

L'area urbana censita al Fg. 2 part. 654 in categoria F1 *"risulta essere una particella di piccole dimensioni, posta esternamente all'area cortilizia pertinenziale a corredo del fabbricato multifamiliare entro cui si trova l'anzidetto appartamento. Sulla località infatti, come descritto nelle originarie relazioni di stima, non solo tale particella è posta esternamente alla recinzione del complesso immobiliare, ma viene di fatto utilizzata quale parte del sedime/ciglio stradale"*.

*"Tale condizione fa sì che sia presente una servitù di passaggio – costituita di fatto - a favore del pubblico transito gravante su tale particella"* (sul punto si rinvia all'integrazione di perizia del 5.3.2024 da intendersi qui integralmente trascritta e riportata).

**Dati Catastali**

L'immobile di cui sopra risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parella (TO) :

Foglio 2, part.500, sub. 110, cat. A/2, Cl. U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 129 mq, superficie catastale Escluse aree scoperte 123 mq, rendita catastale Euro 383,47, via Loranze n. 11, piano S1-1.

Il corrente censimento urbano è derivato da: variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione nel classamento nr. 263524.1/2011 del 20.09.2011 prat. nr. TO0664291 in atti dal 20.09.2011 e precedente frazionamento e fusione nr. 84359.1/2010 del 30.12.2010 prat. nr. TO0859623 in atti dal 30.12.2010 (subalterni originari nn. 1-2).

**Provenienza**

Il diritto di proprietà in capo all'esecutato deriva da atto di divisione a rogito Notaio Annalisa Cignetti di Ivrea in data 18 aprile 2011, rep. 1438 racc. 1225, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea in data 26 aprile 2011 ai numeri 2700/1963 e precedente atto di donazione a rogito Notaio Annalisa Cignetti di Ivrea in data 18 aprile 2011, rep. 1438 racc. 1225, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea in data 26 aprile 2011 ai numeri 2699/1962. Si precisa che

l'usufrutto in capo all'esecutato si è ricongiunto con la nuda proprietà in seguito al decesso degli usufruttuari, avvenuto rispettivamente in data 16 gennaio 2017 e 31 gennaio 2015.

**Vicoli, oneri e pesi**

L'Esperto ha precisato che *“Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate, fatta eccezione per quanto indicato nell'atto di provenienza anzi descritto, rogito notaio A. Cignetti del 18.04.2011 rep.1438/1225, in merito alla particella nr. 654 del Fg. 2 che risulta gravata da “servitù di passaggio carraio e pedonale a favore di terzi”.*

*Si ritiene utile precisare quanto segue:*

- sulla località tale particella ad una prima analisi appare essere esterna alla recinzione del complesso immobiliare e di fatto trattata quale sedime/ciglio stradale;
- nel ripostiglio dell'appartamento pignorato trovasi botola di accesso al sottotetto comune del fabbricato.”

**Situazione amministrativa, urbanistica e catastale**

Dagli accertamenti posti in essere dall'Esperto, Arch. Valentina Bianco, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PARELLA (TO), risulta quanto segue:

**“Inquadramento urbanistico”**

- *“non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate”.*
- *“l'esistenza di una fascia di rispetto stradale che insiste sulla porzione nord-est del cortile comune al compendio immobiliare in esame (B.C.N.C. sub. 108) e si rammenta la natura dell'ente urbano... (part. 654) che di fatto in loco consiste in porzione del sedime stradale”.*

*“Relativamente a quanto sopra brevemente sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli ulteriori regolamenti comunali e non cui gli stessi strumenti urbanistici suddetti rimandano”.*

**“Titoli abilitativi”**

*“Il compendio immobiliare entro cui insistono le uu.ii. oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Nulla Osta nr. 52 del 09.11.1974 rilasciato ai sigg.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; agli atti dell'Archivio Edilizio comunale, secondo quanto dichiarato mezzo P.E.C. dall'Ufficio preposto, non risultano essere presenti altre pratiche edilizie successive relative ai beni de quo.*

*Si precisa che nell'atto notarile di provenienza a favore dell'esecutato era citato un ulteriore titolo abilitativo (Nulla osta nr. 69 del 03.11.1975) non emerso nella documentazione fornita dalla P.A. a seguito della domanda di accesso agli atti presentata dall'esperto scrivente.”*

**“Dichiarazione di agibilità”**

*“Dichiarazione di Abitabilità nr. 52 del 13.04.1978 rilasciata ai sigg.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; all'interno del fascicolo si rileva relazione dell'Ufficio tecnico comunale datata 12.04.1978 ove è precisato “risultano lievi varianti non suscettibili di irregolarità edilizia”.*

**“Verifica Regolarità”**

L'Esperto ha precisato che *“Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, riferisce quanto segue.*

*Edilizia/urbanistica*

La conformazione delle uu.ii. e del fabbricato entro cui insistono sulla località è in parte diversa rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo; tali diversità, per la loro natura e conformazione, sono ragionevolmente ascrivibili all'epoca di costruzione del fabbricato.

Appurato ciò, si rammenta quanto contenuto nella relazione di servizio dell'Ufficio Tecnico comunale redatta per il rilascio della Dichiarazione di Abitabilità dello stabile in merito all'esistenza di lievi varianti rispetto alla situazione licenziata, di fatto superate con il rilascio dell'abitabilità. Stante l'assenza di planimetrie rappresentanti la situazione (e le varianti) riscontrate sul posto all'epoca, al fine di verificare che non siano sopravvenute ulteriori modifiche alle uu.ii. negli anni successivi, non rimane che approfondire gli accertamenti andando a ricercare le planimetrie catastali di impianto delle uu.ii. in parola.

*Tutto ciò relazionato, fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si riscontrano in loco le seguenti irregolarità:*

*1) al piano seminterrato minima diversità in merito alla distribuzione interna delle cantine sul lato est (nella planimetria catastale del 1987 a est era rappresentato un unico locale aperto destinato a sgombero, nella planimetria catastale attuale risalente al 2010 a est sono rappresentati un disimpegno e due cantine, mentre oggi sul posto a est è presente un disimpegno e una sola ampia cantina);*

*Catastale*

*Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie sopra descritte.*

*Risulta errato il civico nella sezione dell'indirizzo ("11" anziché "5").*

*Non risulta eseguita la variazione della ditta intestataria per ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*."*

#### **Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

*Edilizia/urbanistica*

*Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.*

*Le irregolarità riscontrate al punto "1" si ritiene potranno essere sanate tramite il deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.*

*Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici*

*collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 2.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.*

*Catastale*

*Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene; contestualmente si potrà procedere alla correzione della ditta intestataria (ricongiungimento usufrutto) e alla variazione toponomastica per la rettifica del numero civico. I costi tecnico professionali per le attività anzidette sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.*

***Il tutto per un totale di Euro 3.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.***

*L'immobile de quo non è dotato di Attestati di Prestazione/Certificazione Energetica.*

*In merito al presente capo si rinvia alle pagg. 4-5 della perizia in data 26.0.9.2023 nonché alle pagg. da 16 a 20 della perizia in data 14.02.2023 da intendersi qui integralmente descritte e riportate.*

#### **Stato di occupazione:**

*Gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato.*

\*\*\*\*\*

*L'immobile di cui al lotto unico sopra descritto è posto in vendita nelle consistenze indicate nella perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, quanto alle*

indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso 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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, sino ad ora praticate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come sino ad ora tenuti e posseduti dall'esecutato, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute negli atti di provenienza sopra citati, nonché negli eventuali vigenti regolamenti di condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Nella vendita sono comprese le ragioni di comproprietà pro quota che all'immobile de quo competono su tutte le parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione e consuetudine sono da considerarsi comuni, indivisibili ed inalienabili, ed in particolare, come precisato dall'Esperto *si evidenzia "l'esistenza di beni comuni non censibili (corpo scale e aree esterne al fabbricato) identificati presso il C.F. come Fig. 2 part. 500 sub. 108; tali B.C.N.C. non sono stati precisati nel pignoramento ma per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni"*.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia ed alle relative integrazioni depositate dell'esperto, Arch. Valentina Bianco, rispettivamente del 14.02.2023, del 26.09.2023 e del 05.03.2024, consultabili sui siti internet [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

**PREZZO BASE: Euro 46.950,00 (quarantaseimilanovecentocinquanta/00)**

**OFFERTA MINIMA: Euro 35.212,50 (trentacinquemiladuecentododici/50);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00)**

**Termine per il versamento del saldo prezzo: non superiore a 120 giorni**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 08 aprile 2025 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **09 aprile 2025 alle ore 10,30.**

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione in data **09 aprile 2025**.  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **09 aprile 2025** all'esito della verifica di ammissibilità delle offerte e terminerà il giorno **11 aprile 2025** alle ore **13,00** (salvo il periodo di autoestensione).

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **14 aprile 2025** alle ore **11,00**.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

**A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente.**

**In caso di offerta formulata da più persone, all'offerta dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.**

**Il Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.a.**

**Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

**Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, avv. Stefania Actis.**

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il Modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda dettagliata dei lotti in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 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 4 del D.P.R. n. 68 del 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 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, 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>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**E' 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.**

## La dichiarazione di offerta dovrà contenere

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art.12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

### **Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

- Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del prescritto provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Società e altri enti: copia della carta di identità in corso di validità e del tesserino fiscale del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri, e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico, ovvero la procura o l'atto di nomina, che giustifichi i poteri del legale rappresentante;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- nel caso di offerta formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- La ricevuta attestante l'avvenuto versamento della somma di euro 16,00 per la marca da bollo.

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

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 tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro l'08 aprile**

**2025 ore 12.00;** 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. Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

### **Modalità di versamento della cauzione**

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 21/2022- TRIB. ORD. DI IVREA- Banca Territori del Monviso - IBAN: IT20 G088 3301 0000 0000 0009 538** specificando nella causale la dicitura versamento cauzione; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista delegato non riscontrerà la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata al delegato presso il Consiglio dell'Ordine del Tribunale di Ivrea, ivi corrente in Via Cesare Pavese n.4.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara, l'aggiudicazione saranno effettuate tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa 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 od 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 la validità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati, nonché del bollo. Verificata la validità e l'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà all'abilitazione dei partecipanti le cui offerte siano state ritenute valide 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 ed 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 2 e 3 c. p. c..

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.

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.

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

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 comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

#### **ISTANZE 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..

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

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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, quinto comma, del D.Lgs. 1- settembre 1993, n. 385) nonché indicare in quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al



ASTE GIUDIZIARIE®  
citato articolo, sia 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).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dall'aggiudicatario, direttamente al creditore fondiario, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale accessori e spese. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nei medesimi termini di cui sopra, versare l'eventuale saldo del prezzo di aggiudicazione che dovesse residuare una volta pagato il creditore fondiario a mezzo bonifico bancario alle coordinate già sopra indicate per il versamento della cauzione.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario, dovrà entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art.41 TUB.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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

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

### **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") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

Custode è l'avv. Stefania Actis.

Tutti coloro che intendono visionare l'immobile in vendita e/o ottenere informazioni sul medesimo, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione dovranno contattare per tali incombenzi il Custode medesimo od i suoi incaricati (tel. 011.19826127).

**Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate soltanto tramite il Portale delle Vendite Telematiche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione esclusivamente quanto agli immobili occupati e/o nella disponibilità degli esecutati, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione degli immobili occupati e/o nella disponibilità degli esecutati secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione degli immobili suddetti in tale caso verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata con le seguenti modalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale e dell'ordinanza di nomina sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) 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 in atti 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 del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Subito.it](http://Subito.it) ;
- d) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

**DISPONE**

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

Torino, 15 gennaio 2025

Il professionista delegato  
(avv. Stefania Actis)