*Avv. MIRKA MILANO*
*Corso Re Umberto I n. 1- 10015 IVREA (TO)*
*Tel. 0125.425040 Fax 0125.420056*

**TRIBUNALE DI IVREA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

(settimo esperimento)

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 142/23 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Mirka Milano con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Augusto Salustri, del 19/07/24, promossa da Lepontine s.r.l. e, per essa, la procuratrice speciale, Finint Revalue S.p.A., ai sensi degli artt. 570 ss. c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/15

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4,** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma www.spazioaste.it,** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO UNO

piena proprietà di appartamento, cantina e garage facenti parte del Condominio "Monte Soglio" sito in Forno Canavese (TO), Frazione Bosume n. 2/bis.

L'appartamento oggetto di vendita è posto al quarto piano, con orientamento nord-sud ed è costituito da ingresso su soggiorno con piccolo balcone, ripostiglio, cucina con balcone, corridoio di disimpegno, bagno e due camere con balcone.

La cantina di pertinenza è posta al terzo piano interrato.

L'autorimessa è situata al secondo piano interrato.

I beni oggetto di vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Forno C.se (TO) come segue:

Foglio 22, particella 527, sub 17, cat. A/2, classe 1, 5,5 vani, superficie catastale 118 mq, Piano S3-4, rendita € 397,67;

Foglio 22, particella 527, sub 19, cat. C/6, classe 2, 17 mq, superficie catastale 25 mq, Piano S2, rendita € 63,21.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, con altro appartamento e con distacco sul cortile comune sui tre lati.

La cantina confina con corridoio comune su due lati, distacco sul cortile condominiale ed altra cantina.

L'autorimessa confina con rampa di accesso su due lati, il passaggio comune e altra autorimessa.

*Avv. MIRKA MILANO*
*Corso Re Umberto I n. 1- 10015 IVREA (TO)*
*Tel. 0125.425040 Fax 0125.420056*

DESCRIZIONE IMMOBILE

I beni oggetto della presente vendita sono situati nel Comune di Forno Canavese, centro di piccole dimensioni situato nell'Alto Canavese e fanno parte del complesso immobiliare denominato "Monte Soglio" alla frazione Bosume n. 2/bis, in una zona residenziale in prossimità del centro e comoda ai servizi.

Il condominio è costituito da un edificio realizzato negli anni settanta, elevato a cinque piani fuori terra e tre interrati, servito da un vano scala centrale ed ascensore; lo stabile si compone di un locale commerciale al piano terreno, sedici unità abitative e relative cantine, e ventotto autorimesse.

Il cortile di pertinenza e l'area di manovra sono comuni a tutte le unità immobiliari. L'appartamento oggetto di vendita è posto al piano quarto con orientamento nord-sud e risulta ampio e luminoso.

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno con piccolo balcone, ripostiglio, cucina con balcone, corridoio di disimpegno, bagno e due camere con balcone, oltre cantina di pertinenza posta al terzo piano interrato.

L'autorimessa è posta al secondo piano interrato.

Il fabbricato presenta la struttura portante in c.a., i solai in latero-cementizi, i muri perimetrali in muratura a cassa-vuota presumibilmente senza materiale isolate e la copertura realizzata con solaio inclinato in c.a. e manto in tegole di laterizio.

I piani interrati hanno muratura perimetrale e solai in c.a.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con materiale plastico.

Il fabbricato è dotato si ascensore a servizio di tutti i piani, fuori ed entro terra (fatta eccezione per l'ultimo piano delle cantine), l'ingresso ed il vano scala sono rivestiti in marmo.

L'area esterna, comune all'intero stabile, è costituita da un'ampia zona a cortile prevalentemente pavimentata in conglomerato bituminoso con una piccola zona a verde; l'area è recintata con muretto in cls e sovrastante rete metallica.

L'accesso allo stabile avviene tramite cancello ad apertura automatizzata.

L'appartamento oggetto di vendita posto al quarto piano presenta l'orientamento nord-sud e risulta di ampia metratura e ben illuminato, con caratteristiche e finiture di livello medio.

I pavimenti sono in gres o materiale simile, fatta eccezione per le due camere da letto che hanno pavimenti in legno massello a quadrotti.

Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari di media qualità.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato a pannello pieno, le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura un vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica ed i davanzali e le soglie in travertino.
I balconi sono pavimentati con piastrelle in klinker con parapetti metallici.
Le pareti interne sono tinteggiate.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento autonomo ed acqua calda sanitaria con caldaia murale alimentata a gas metano posizionata sul balcone del soggiorno.
La cantina è pavimentata in cemento lisciato e presenta le pareti intonacate, fatta eccezione per la parete di fondo ed il soffitto in cemento faccia-vista ed è dotata di porta d'ingresso in metallo.
L'autorimessa presenta caratteristiche e finiture di medio livello, con pareti interne intonacate, pavimento realizzato con piastrelle in Klinker, portone d'ingresso in metallo con apertura basculante ed è dotata di impianto elettrico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, quindi libero ai fini della vendita.
Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma X, c.p.c. come modificato dal D. Lgs. n. 149/22, come modificato dalla Legge n. 197/22.
Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. il perito, dagli accertamenti espletati e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Forno Canavese (TO) ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:
> Nulla Osta n. 1504 rilasciato dal Comune di Forno Canavese in data 7/04/72 per la costruzione del Condominio "Monte Soglio" a cinque piani fuori terra e quattro piani interrati, in Regione Molino-Bosume, con inizio lavori il 1/03/73;
> Certificato di collaudo per le strutture in conglomerato cementizio e semplice ed armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Torino in data 23/06/75 al n. 7285;
> Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 24/06/75;
> Comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, presenta al Comune di Forno C.se in data 23/02/87 al prot. 1/87; le opere riguardavano la

demolizione di un tramezzo tra il locale cucinino e tinello e la parziale demolizione di un tramezzo nel locale soggiorno.

In sede di sopralluogo, il perito ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza riportata nelle tavole grafiche delle suddette pratiche edilizie.

Il CTU evidenzia di non aver reperito le certificazioni degli impianti.

In merito all'autorimessa, il perito rileva che nello stato di fatto il garage presenta una forma rettangolare mentre nella tavola di progetto allegata al Nulla Osta n.1504 del 7/04/72, il lato ad ovest del locale viene rappresentato curvo; il CTU evidenzia che tale difformità potrebbe rientrare nelle tolleranze esecutive e pertanto non suscettibile di pratica di sanatoria.

Il perito rileva, inoltre, che l'ingresso carraio al piano autorimesse nella tavola di progetto veniva rappresentato dalla parte opposta rispetto alla posizione attuale ed evidenzia che tale difformità e modifica è di competenza condominiale e non del singolo soggetto.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 27 e 28.

Il perito rileva che l'appartamento è stato accatastato con la planimetria presentata in data 30/03/76 prot.38 e che a seguito di denuncia di inizio attività, sono state demolite porzioni di pareti interne ed evidenzia che, trattandosi di opere di modesta entità che non incidono sul numero dei vani catastali, non risulta necessario aggiornare la planimetria catastale.

Il CTU evidenzia la necessità di procedere con una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica della cantina che nello stato di fatto ha una superficie inferiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Il perito evidenzia la necessità di procedere con una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dell'autorimessa in quanto la pianta del locale è rettangolare, mentre nella planimetria viene rappresentata con la parete ad ovest curva.

Sul punto si richiama integralmente la perizia alle pagine 21 e 22.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale degli immobili in oggetto (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 36, 37 e 46 comma 5, del D.P.R. 6/06/01 n. 380 e all'art. 40, comma 6 della L. 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che l'immobile posto in vendita non è dotato del predetto attestato. Il

perito quantifica i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica in € 400,00. Sul punto si richiama la perizia a pagina 27.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forze dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti al quale ci si richiama integralmente. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

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 degli 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o diminuzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal CTU consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, comma 2, n. 11, c.p.c., compresi pertanto i compensi e le spese per le cancellazioni delle formalità. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto all'eventuale pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.). Il perito evidenzia una morosità nei confronti del Condominio; sul punto si richiama la perizia a pagina 28.

PREZZO

Il prezzo della vendita è fissato in € 23.232,00.

L'offerta minima è, pertanto, di € 17.424,00 pari al 75% del prezzo base.

La VENDITA SENZA INCANTO avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

> prezzo base: € 23.232,00;

> offerta minima: € 17.424,00;

> cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 500,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

> termine per la presentazione di offerte: 11/01/27 ore 12:00;

> data, ora e luogo per l'apertura delle buste e 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 una nuova vendita: 12/01/27 ore 9:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

> data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 12/01/27 ore 9:30;

> data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 14/01/27 ore 13:00;

> udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 15/01/27 ore 9:00;

> IBAN per deposito cauzione: IT13J0200830545000107189674 conto corrente acceso presso Unicredit S.p.a. ed intestato a "Es. Imm. 142/2023 Tribunale di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);

> gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;

> portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;

> referente della procedura: il professionista delegato.

***

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email studio@avv-ciochetto.it.

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

offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Gli interessati dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it - sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita.

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 "INVIA OFFERTA" 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 dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 11/01/27 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005, e con l'ulteriore

precisazione che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal predetto modulo:

a) per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/15; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) per le società ed altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e 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;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente in corso di validità;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di certificato camerale rilasciato in data non anteriore a giorni 30 dalla presentazione dell'offerta o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente (certificato del registro delle imprese – visura cciaa) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit S.p.a., intestato a "Es. Imm. 142/2023 Tribunale di Ivrea" ed identificato dall'IBAN IT13J0200830545000107189674.

L'offerente dovrà effettuare il bonifico in modo tale da consentire l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, indicando nella causale "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 di eventuali oneri bancari, sarà restituito al soggetto offerente a cura del professionista delegato con disposizione di bonifico bancario da eseguirsi nei successivi tre giorni lavorativi, che decorrono nel caso di ammissione alla gara, dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento ed indicato nell'offerta telematica.

*Avv. MIRKA MILANO*
*Corso Re Umberto I n. 1- 10015 IVREA (TO)*
*Tel. 0125.425040 Fax 0125.420056*

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo avvio di procedure per il recupero coattivo del credito.

ASSISTENZA E INFOMAZIONI

L'offerente può contattare il gestore della vendita via email o al call center al fine di ricevere assistenza nella compilazione dell'offerta.

E' inoltre possibile richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste Telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale di Ivrea, sito in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4, nei locali ed orari consultabili sul sito www.tribunale.ivrea.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea.

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

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

Per iscriversi alla gara, l'utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul portale www.spazioaste.it, scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

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

Nel giorno e nell'ora fissata 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 indicati nel presente bando di vendita;

> procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet suindicato.

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 pseudomini o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul valore dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

In particolare:

> 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;

> ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

> il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

<u>La gara avrà la durata di 2 giorni: dal giorno 12/01/27 al giorno 14/01/27 ore 13:00.</u>

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo di 12 prolungamenti e, quindi, per un totale di 3 ore.

Decorso il lasso di tempo fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

***

Il giorno non festivo successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, ovvero il 15/01/27 ore 9:00**,** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., può presentare istanza per l'assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., 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 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:

> la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

> la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

> la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara fra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà a:

> determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;

> fissare all'assegnatario il 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 dovuto;

> trasmettere al Giudice dell'Esecuzione, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il

medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. 142/2023 Tribunale di Ivrea" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (dall'1/08 al 31/08).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Al fine della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nei termini predetti, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

***

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "*Aste immobili. Finanziamenti ai privati*").

***

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo di posta elettronica certificata all'avv. Mirka Milano (avvmirkamilano@puntopec.it), unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori, spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui all'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/09/1993, n. 385. Infatti, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo sovra citato, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato attestazione del versamento eseguito a favore del creditore fondiario.

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

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia alla sottoscritta, avv. Mirka Milano, con studio professionale in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, telefono 0125/425040 ed email studio@avv-ciochetto.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

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

Ivrea, 6/10/2026 Il Professionista Delegato, avv. Mirka Milano