

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Contabile
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare n. 109/2022

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 109/2022 promossa da BERENICE SPV SRL, e per essa DOVALUE SPA, CONTRO ESECUTATA AAA** il Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato ex art. 591 bis con ordinanza di delega in data 13/01/2023,

- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;
- Visto il provvedimento di decadenza del 16/05/2024;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

per il giorno 8 ottobre 2024 ore 9.00 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n 4 tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie In Linea s.p.a.

www.astetelematiche.it del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Nel Comune di SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO), via Torino nr. 13/2 (ex 184/B.), piena proprietà del 100% di

Descrizione

Villino indipendente libero su quattro lati, entrostante area esterna pertinenziale esclusiva e completo di **autorimessa**; sviluppato su tre livelli collegatitra loro da scale interne e così

composto:

- ingresso living su soggiorno, zona giorno con angolo cottura, studio, due camere, cabina armadio, tre bagni, due disimpegni, oltre i porticati esterni, al piano terreno (1° f.t.);
- disimpegno e cinque vani, allo stato grezzo, al piano sottotetto (2° f.t.);
- disimpegno, lavanderia, ripostiglio, locale di sgombero rifinito a tavernetta, centrale termica ecantina e **autorimessa**, al piano interrato (S1).

Completano la proprietà le aree verdi a giardino/cortile, pertinenziali ed esclusive, attorno al fabbricato. Si segnala che le aree esterne risultano recintate ma che tale recinzione sul lato sud ricomprende anche un lotto di terreno (mappale nr. 455 fg. 19 C.T.) in capo a terzo soggetto estraneo al presente procedimento, pertanto parte dell'area esterna attualmente annessa al giardino del villino pignorato in realtà è un bene non pignorato in capo a terzi.

Dati Catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di San Francesco al Campo (TO) al Fg. 19 mapp. 89 (parte).

Le unità immobiliari pignorate risultano censite come segue al **Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO)**,

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
19	89	104	A/7	1	9,5 vani	932,20 €
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
19	89	105	C/6	2	65 mq	302,13 €

Il corrente censimento urbano delle uu.ii. è derivato da: per il Fg. 19, part.89, sub. 104,

- variazione nel classamento n. 21103.1/2016 del 26/02/2016, pratica n. TO0061503, in atti dal 26/02/2016,
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 53914.1/2015 del 26/02/2015, pratica n. TO0090995, in atti dal 26/02/2015;

- frazionamento e fusione n. 210671.1/2014 del 12/08/2014, pratica n. TO0275285, in atti dal 12/08/2014;

per il Fg. 19, part.89, sub. 105,

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 05/06/2015 pratica n. TO0271410, in atti dal 05/06/2015 variazione di classamento (n. 153743.1/2015);
- frazionamento e fusione n. 210671.1/2014 del 12/08/2014, pratica n. TO0275285, in atti dal 12/08/2014.

Nelle planimetrie catastali del N.C.E.U. la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune inesattezze sotto evidenziate.

Coerenze

Il compendio pignorato (incluse le aree esterne) è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp.li 91-83-84), strada comune di accesso, proprietà altra ditta (mapp.li 455-93-92).

Situazione occupazionale

Gli immobili pignorati **sono abitati dagli esecutati e dai loro familiari** e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati riscontrati contratti registrati di alcun genere (locazione, comodato o altro).

Si precisa che, come da disposizioni del Tribunale di Ivrea - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 22 maggio 2020 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c., così come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, **la liberazione degli immobili** a destinazione abitativa occupati dal debitore esecutato (sia da solo sia unitamente ai suoi familiari) come previsto dal c. 6 della suddetta disposizione, possa essere attuata a cura del custode e a spese della procedura **solamente se richiesta dall'aggiudicatario**,

nel termine individuato di trenta giorni dal versamento del saldo del prezzo o alternativamente sin dalla presentazione dell'offerta. In difetto di tale istanza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla liberazione dell'immobile a proprie spese e nelle forme dell'esecuzione per rilascio ex art. 605 c.p.c..

Diritti reali di terzi, vincoli ed oneri condominiali

Dalla perizia di stima non si rileva l'esistenza di diritti reali di terzi, vincoli e oneri condominiali sugli immobili staggiti.

Si segnala in merito ai rapporti esistenti tra il compendio pignorato e le proprietà contigue:

- esistenza servitù di passaggio costituita a favore del compendio pignorato, costituita con atto rogito Gardini del 28.09.1966 rep. 22231/3315;
- esistenza in loco di passaggio per l'accesso al mappale limitrofo (mappale nr. 455 fg. 19, in capo a terzi) gravante sull'area esterna pertinenziale del compendio pignorato

Situazione Edilizia e difformità

Dalla perizia di stima dell'Arch. Valentina Bianco del 12/12/2022 si rileva che:

“Inquadramento urbanistico

... secondo il P.R.G.C. vigente, di cui si allega estratto (cfr. doc. 12 allegato), il compendio ricade in area "RC" relativa ad "Aree di completamento" normata dall'art. 36 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, entro zona "Aree spondali vincolate" ex art. 142 co. 1 lett. C del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. vista la vicinanza del Torrente Banna in fascia di rispetto del corso d'acqua stesso come indicato dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C.. Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata, fatta eccezione per quanto sopra esposto.

Si rammenta l'esistenza di vincolo ad inabitabilità del sottotetto, anzi descritto, statuito con atto rogito notaio Francesco Poma del 14.02.1989 rep. nn. 146493/24104. (...)

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di San Francesco al Campo (TO) con stretto riferimento all'u.i. pignorata, con modalità telematica/a distanza l'Ufficio Tecnico comunale forniva copia elettronica di quanto segue (si omettono pratiche non pertinenti e/o con licenze non rilasciate).

- Licenza Edilizia 34/1970 rilasciata alle sigg.re OMISSIS OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. doc. 17 allegato) per nuova costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia nr. 75/83 del 03.10.1984 rilasciata alla sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. doc. 18 allegato) per nuova costruzione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia nr. 95/86 del 08.11.1986 rilasciata alla sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. doc. 19 allegato) per variante in corso d'opera;
- Concessione Edilizia nr. 202/86 del 20.07.1987 rilasciata alla sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. doc. 20 allegato) per nuova costruzione di recinzione;
- Concessione Edilizia nr. 212/86 del 20.07.1987 rilasciata alla sig.ra OMISSIS OMISSIS OMISSIS (cfr. doc. 21 allegato) per suddivisione locali sottotetto non abitabile e apertura abbaini e lucernai;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva per manutenzione straordinaria dei locali abitativi presentata dal sig. Omissis Omissis con istanza MUDE nr. 0100124000000385462014 prot. 4415 del 17.09.2014 pratica nr. 63/14 (cfr. doc. 22 allegato).

Dichiarazione di agibilità

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, non è stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità relativa al bene pignorato e/o al fabbricato entro cui insiste. (..)

Verifica Regolarità

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, si riferisce quanto segue.

- *Edilizia/urbanistica*

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- 1) al piano terreno assenza di tramezzo divisorio tra bagno e antibagno;*
- 2) al piano interrato e sottotetto minime variazioni alle tramezzature interne;*
- 3) al piano sottotetto presenza dotazioni impiantistiche al civile anziché accessorie;*
- 4) presenza di tettoia ad uso legnaia/ricovero attrezzi nel giardino;*
- 5) presenza piscina interrata nel giardino;*
- 6) nel sottotetto, presenza tre finestrelle supplementari.*

- *Catastale*

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie sopra descritte.

Si segnala inoltre numero civico errato indicato in visura nella sezione dell'indirizzo.

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.

L'irregolarità riscontrata al punto 1 non è sanabile in quanto il bagno risulta attualmente privo di locale antibagno, occorrerà pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione di inizio lavori di ripristino alla P.A..

Le irregolarità riscontrate al punto 2 si ritengono regolarizzabili tramite la presentazione 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 di Euro 1.000,00.

Le dotazioni impiantistiche riscontrate al punto 3 potranno essere mantenute per le parti adatte alla destinazione accessoria del sottotetto, andranno invece rimosse le dotazioni superflue per tale destinazione, previa comunicazione di inizio lavori di ripristino alla P.A..

La tettoia di cui al punto 4 (...) si ritiene anti economico procedere alla regolarizzazione dell'abuso riscontrato.

Le irregolarità di cui ai punti 5 e 6 (...) si ritiene potranno essere sanate tramite la presentazione di una pratica edilizia per presa d'atto ex art. 37 co. 4 D.P.R. 380/01 e s.m.i.

- *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, nonché all'aggiornamento della sezione toponomastica. (...)

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 12.12.2022, è stato rintracciato Attestato di Prestazione Energetica nr. 20131003370007 di cui si allega report.”

Si rimanda alla citata perizia di stima per maggiori informazioni anche sulle possibilità di regolarizzare le difformità edilizie.

* * * *

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e 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 forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere- ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rimando alla relazione di perizia redatta dall'esperto Arch. Valentina Bianco del 12/12/2022, consultabile sui siti internet www.tribunale.ivrea.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.portaleaste.com,

CONDIZIONI DI VENDITA

- **Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00) per il LOTTO UNICO**

L'offerta minima, a norma dell'articolo 571 c.p.c., può essere pari al 75% del prezzo base, ossia pari ad:

- **Euro 176.250,00 (centosettantaseimiladuecentocinquanta/00).**

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a **euro 4.000,00 (quattromila/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.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica 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.astetelematiche.it, portale del Gestore della Vendita Telematica **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**

Il Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Chiunque intenda fare offerta deve depositarla, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 7 ottobre 2024** inviandola 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. 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, 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).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, 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:

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
2. **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- **Per le persone fisiche:** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio dell'offerente; 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 26.2.2015;
 - o 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;
 - o se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà 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;
- **Per le società e gli enti indicare** ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se posseduto) e

codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**

- **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 (es "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 articolo 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 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;
- 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 del documento** (ad esempio, certificato del registro delle imprese) **da cui risultino i poteri** ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; **copia di documento di riconoscimento** del legale rappresentante,
- **se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore** del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure **del soggetto**

che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella posta elettronica certificata:

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato all'Esecuzione Immobiliare n. 109/2022** al seguente **IBAN: IT 03 M 01030 01000 000004346258**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 109/2022 RGE, Lotto Unico versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato NON riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere **al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*", sul sito <http://pst.giustizia.it> "*Pagamenti di marche da bollo digitali*".

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa, il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c. .

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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.

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

MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

All'udienza il professionista delegato :

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista procederà come di seguito:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari o superiore all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

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

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

Le offerte in aumento avverranno 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

La gara avrà la durata di due giorni, inizierà il 8 ottobre 2024, al termine dell'apertura delle buste telematiche, e terminerà alle ore 13,00 del 10 ottobre 2024 salvo prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione

di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).

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.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione.

NON E' CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, seppur previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

PRECISAZIONI

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- ciascun interessato ha la possibilità di richiedere informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle Aste telematiche presso lo Sportello istituito presso i locali del Tribunale operativo dal 01.06.2018, i cui orari ed ubicazione saranno indicati sul sito internet del Tribunale;

- la partecipazione alla vendita implica: a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati- b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati – c) la dispensa degli organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a riaccreditare, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari.

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

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 il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, se non già documentato in sede di offerta.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante

dovrà depositare presso il 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 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al 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 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo successivamente ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore al quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'articolo 587 c.p.c..

In caso di mancato pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

N.B: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ex art. 585 c.-. 3 c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e le modalità di pagamento saranno concordate con l'istituto mutuante.

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..

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza. Per informazioni sull'immobile in vendita contattare i numeri 0114371788 o 3486043260 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0114734790 oppure via e-mail all'indirizzo custode@studio-mazza.com, mentre la richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata con le modalità che seguono:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia - o messo il nominativo del debitore e di eventuali terzi - ai sensi dell'art. 490 del c.p.c. e dell'art. 161 - *quater* delle disposizioni di attuazione del c.p.c.. A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata quale gestore delle vendite telematiche;
- il presente avviso, o messo il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it unitamente al

suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere pubblicato sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, unitamente al suo estratto ed alla perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura di Astalegale.net spa.
- affissione di un avviso in Comune ;

VARIE

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di apertura buste, presso il **Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese 4** al fine di prendere i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni **qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.**

Torino, 18 maggio 2024

*Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Piergiorgio MAZZA*