

*Raffaella Ponzo*  
*Dottore Commercialista*  
*Consulente Tecnico del Giudice*  
*Revisore Contabile*  
*Corso Rosselli n 73*  
*10.129 TORINO*  
*Tel.: 011/3186482*

*E mail: raffaellaponzo@studioponzo.com*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI IVREA**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**Esecuzione Immobiliare n. 95/2019**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 95/2019** delegata per le operazioni di vendita alla dottoressa Raffaella Ponzo, Dottore Commercialista in Torino, con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea dott. ssa Stefania Frojo del 14/03/2020, il sottoscritto Dottore Commercialista Delegato,

- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;
- Vista la circolare dei Giudici delle Esecuzioni del Tribunale di Ivrea del 16 settembre 2015;

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

per il giorno **3 dicembre 2024 alle ore 11,00**, 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](http://www.astetelematiche.it) del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di MAZZE' (TO) – Località Cascina Paradiso, Strada del Rotto, diritto di piena proprietà di fabbricato ad uso agricolo e circostanti terreni**

***Descrizione***

I beni sottoposti a pignoramento sono situati a Mazzè, in Cascina Paradiso s.n.c. e sono costituiti da un fabbricato adibito a stalla con annessi locali per la vendita e la lavorazione del latte e derivati.

Il detto fabbricato insiste su ampio terreno circostante. La struttura prefabbricata ha andamento ad elle. Sul fronte, a sinistra è situato un portico che accede all'ingresso della stalla; sulla destra sono situati i locali adibiti alla vendita ed esposizione dei prodotti,, a seguire sulla destra si trova altro locale di deposito con soppalco in legno, collegato al sottotetto ricavato sopra il locale di vendita, anch'esso ad uso deposito. Dal deposito si accede ad un disimpegno con spogliatoio, al servizio ed alle celle frigo; prose-

guendo nel disimpegno si entra nel locale della lavorazione del latte, a sua volta collegato con la stalla. Gli immobili sono stati ristrutturati di recente e sono in buone condizioni di manutenzione, tranne alcune parti da sistemare.

Il corpo di maggiori dimensioni è adibito a stalla per il ricovero di animali, nello specifico bovini. Attualmente il detto immobile non risulta utilizzato in quanto ancora in corso di ristrutturazione. La porzione attigua alla stalla invece ospita un locale di vendita al pubblico dei prodotti dell'azienda agricola, un locale di lavorazione del latte, celle frigo, bagno, spogliatoio, deposito. I locali suddetti sono invece ultimati e pienamente utilizzati dalla detta azienda agricola. L'immobile è circondato da relativa area di pertinenza (part. 64 a catasto terreni, mappali 70 e 71 a Catasto Terreni, queste ultime corrispondenti alle particelle 64 sub 2 e 3 del Catasto fabbricati) oltre alle particelle di terreno n. 11, 55 e 76, poste a sud della proprietà, che formano un unico corpo. Le dette particelle di terreno presentano andamento pianeggiante in terra battuta e ghiaia. Sul retro della stalla una porzione dell'area urbana è pavimentata in battuto di cemento sulla quale è posto l'elevatore dell'impianto asportaletame; in corrispondenza di tale area è stata realizzata la vasca interrata per la raccolta dei liquami. I terreni, unitamente alla particella 64 costituente area urbana di pertinenza del fabbricato agricolo, sono recintati con muretto in calcestruzzo sormontato da rete metallica. Sulla particella 76, posta a sud-ovest della proprietà, è predisposta la struttura per l'installazione di un altro cancello, attualmente non posato.

### *Identificazione catastale*

Gli immobili sono così censiti:

- Fabbricato ad uso agricolo censito al NCEU al **foglio 79, part. 64 sub 1**, categoria D/10, R.C. euro 2.120,00 oltre ad area urbana censita al NCEU alla **part. 64 sub 2** (sulla planimetria catastale indicata come int. E) e **sub 3** (sulla planimetria catastale indicata come int. D). - N. 5 particelle di terreno agricolo censite al Catasto Terreni al **fg. 79, mappali 11, 55, 70, 71 e 76**. Il CTU fa rilevare - come per altro riportato nell'atto di compravendita - che le aree urbane Censite al Catasto Fabbricati con la particella 64 sub 2 e 3 risultano censite per duplicazione anche al Catasto Terreni e corrispondono rispettivamente ai mappali 70 e 71. A Catasto tutte le particelle risultano correttamente volturate all'esecutata.

### *Coerenze*

Il compendio immobiliare è posto alle seguenti **coerenze**:

A Catasto Terreni: - la particella 64 del foglio 79, su cui insiste il fabbricato, confina con le particelle 70, 71, 72, 100, 99, 55 e 45 del fg. 79. - le particelle 70 e 71 del foglio 79, attigue tra loro, sono poste alle coerenze: part. 47, 72, 64 e 45 del foglio 79. - le particelle 11, 55 e 76, attigue tra loro, confinano con: part. 64, 67 e 49 del foglio 79, altro foglio del Catasto Terreni, Strada del Rotto, part. 75 del foglio 79.

### **Regolamento di condominio**

Le unità immobiliari oggetto di vendita non sono inserite in un contesto condominiale.

#### **Situazione occupazionale**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata che vi conduce la propria azienda agricola

#### **Situazione Edilizia dell'Immobile**

Dalla perizia di stima del dell'arch. Elisa D'Agostino del 03/01/2020, agli atti, si rileva quanto segue:

*“La planimetria catastale del fabbricato risulta per la maggior parte corrispondere allo stato dei luoghi, ad eccezione di una minima difformità rilevata nel locale deposito adiacente al locale vendita, ove non sono indicati né il soppalco né la scala di accesso (all. 6). Detti manufatti non sono rappresentati nemmeno nel progetto comunale.*

*Occorrerà pertanto procedere sia all'aggiornamento della planimetria catastale del fabbricato, sia alla correzione della toponomastica. Il costo previsto per la pratica ammonta ad € 700,00.*

*A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Usi Civici di Torino e sul Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici né altri vincoli a carico dei beni pignorati.*

*La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici. La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con concessione edilizia n. 161/79 del 12/03/1980. Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 85/97 del 14/7/1998 per varianti non sostanziali. In data 23/01/2017 è stata presentata una SCIA per modifiche e ristrutturazione del fabbricato e successiva variante del 14/06/2019. Inoltre in data 08/05/2019 è stata rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del DPR 13 marzo 2013 n. 59, art. 3 (AUA) con durata fino al 08/05/2034, per lo scarico delle acque reflue nel sottosuolo. Detta autorizzazione è corredata dalla Determina della Direzione risorse idriche e tutela dell'Atmosfera della Città Metropolitana di Torino. Rispetto agli elaborati progettuali allegati all'ultima variante è stata rilevata una difformità nel locale deposito adiacente al locale di vendita sul lato nord, corrispondente alla realizzazione di un soppalco e relativa una scala di accesso, entrambi con struttura in legno. Il soppalco inoltre risulta direttamente collegato al sottotetto ricavato al di sopra del locale vendita. Sia il soppalco che il sottotetto sono utilizzati come deposito. Trattandosi di opere strutturali, per sanare la detta modifica occorrerà presentare una SCIA in sanatoria tramite SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) in quanto il fabbricato ha destinazione produttiva. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento della sanzione amministrativa di 516,00 €. Il costo complessivo della pratica, comprensivo di onorario del professionista abilitato e sanzione suddetta, è stimato in € 1.800,00 circa.*

*Non è stato reperito APE in corso di validità,*

*In data 21/09/2019 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*In data 19/07/2019 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il prezzo base è stabilito in

- Euro 159.300,00 (euro centocinquantanovemilatrecento/00) per il LOTTO UNICO

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ai sensi del novellato articolo 571 c. 2 c.p.c. ossia pari ad euro 119.475,00.

Rialzi in caso di gara: euro 2.000,00.

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.

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.:

Il PORTALE del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato:  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "garatelematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 2 dicembre 2024 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:**

**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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, può partecipare alla vendita.

**A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente** e, 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, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

### **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 coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
  - 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;
  - 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;
  - L'offerta potrà essere presentata anche da avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- **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 (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;
  - 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 depo-

sitarla 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. 95/2019** al seguente **IBAN: IT 66 R 01030 01000 000004224913**.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 95/2019 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 riscontrerà 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](http://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.

**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](http://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.**

**All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.**

### **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 comprensivo della cauzione e del bollo 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:

- o 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 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 giorno 3 dicembre 2024, al termine dell'apertura delle buste telematiche, e terminerà alle ore 13,00 del giorno 5 dicembre 2024.**

**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 od eventualmente sul c/c indicato dal creditore fondiario.

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

Se il prezzo 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..

**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**

**Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR PIEMONTE srl con sede in Torino - Strada Settimo 399/15 TEL. 011.4731714 - FAX 011.4730562 email: coge.immobiliari@ivgpiemonte.it .**

La richiesta di visita dovrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Si segnala 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 sono indicati sul sito internet del Tribunale

## 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 - omissis 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, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere inserito **sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)** e **[www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.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;
- Affissione di un avviso in Comune a cura del custode.
- Pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 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), a cura di Astalegale.net spa.
- Pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano LA STAMPA ed regionale e la pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sul relativo sito internet.

### 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

- che il creditore procedente, come da provvedimento del GE, dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, entro il termine di 80 giorni prima della data per la presentazione delle offerte, € 1.500,00 per il primo lotto posto in vendita e ulteriori euro 600,00 per ogni successivo lotto, quale fondo spese da utilizzare per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della pubblicità eseguita sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.ivrea.giustizia.it](http://www.tribunale.ivrea.giustizia.it).
- 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, 20 luglio 2024*

*Il Dottore Commercialista Delegato*

*Dott.ssa Raffaella Ponzo*