



**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**Sezione Procedure Concorsuali**

**Liquidazione Giudiziale n. 2/2022 R.G.**

**(Rif. I.V.G. n. 22/23)**

**Giudice Delegato: Dott. Alessandro Petronzi**

**Delegato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie IFIR PIEMONTE S.r.l.**

**\*\*\* \*\***

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

La società I.V.G. Ifir Piemonte S.r.l., Gestore della vendita nel procedimento L.G. n. 2/2022 R.G. delegato con ordinanza del Giudice presso il Tribunale di Ivrea - Dott. Alessandro Petronzi in data 25.01.2024,

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

Per il giorno **19 NOVEMBRE 2024 ORE 10:00** ai sensi degli artt. 107-108 L.F. della quota del 50% della proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Geom. Patrizia Vallo depositata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 131/2021 R.G.E. Tribunale di Ivrea e che qui deve intendersi interamene richiamata e trascritta, alla quale, pertanto, si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e precisamente:

**Per la quota del 50% della proprietà:**

**LOTTO UNICO**

**BENE N. 2 - NEL COMUNE DI MATHI (TO) - VIA TRIESTE N. 7/A**, in zona periferica rispetto al centro, quota del 50% della proprietà di un laboratorio per confezionamento capi di abbigliamento con zona vendita aperta al pubblico. Si tratta di un edificio realizzato negli anni Ottanta, elevato ad un piano fuori terra ed uno interrato, entrostante all'area distinta in mappa con le particelle 886, ente urbano di mq. 1.853,00 del foglio 10, così composto: al piano terreno vendita e laboratorio, ufficio, spogliatoio e doppi servizi per complessivi mq. 135,00 ed al piano interrato, collegato da scala interna, locale magazzino e laboratorio della superficie utile di mq. 128,00. Esternamente, in aderenza al suddetto fabbricato, locale di deposito della superficie di mq. 30,00 circa. L'immobile è libero su tre lati, e non è dotato di area esterna in proprietà e si accede dalla via Trieste attraverso un'area in proprietà a terzi.

L'unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mathi (TO) al **foglio 10 - particella 886 - subalterno 7** (Via Trieste n. 7/A, piani T-S1, cat. D/7, R.C. Euro 1.187,85).

Confini:

La particella 886 del foglio 10 confina con i mappali 479, 885, 540, 539 e 1184 del foglio 10.

L'immobile al piano terreno confina su tre lati con l'area di corte di proprietà di terzi, e su un lato con l'unità immobiliare al foglio 10 – mappale 886 – subalterno 5, al piano interrato con il terrapieno su tre lati e con l'autorimessa al Lotto 3.

**BENE N. 3 - NEL COMUNE DI MATHI (TO), VIA TRIESTE N. 7/A**, nel complesso immobiliare entrostante all'area distinta in mappa con le particelle 886, ente urbano di mq. 1.853,00 del foglio 10: al piano interrato quota del 50% della proprietà di un'autorimessa, della superficie di mq. 61,00 circa, un locale centrale termica condominiale, comune a tutte unità immobiliari del complesso immobiliare, della superficie di mq. 27,00.

L'immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mathi (TO) al **foglio 10 - particella 886 - subalterno 1** (Via Trieste n. 7/A, piano S1, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 90, superficie catastale totale mq. 100, R.C. Euro 306,78).

Confini:

La particella 886 del foglio 10 confina con i mappali 479, 885, 540, 539 e 1184 del foglio 10.

L'autorimessa confina sui due lati con l'area di corte, con l'unità al foglio 10 – mappale 886 – subalterno 7, con il vano scala e con la cantina al foglio 10 – mappale 886 – subalterno 4.

### **STATO OCCUPATIVO**

**BENE DUE:** l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

**BENE TRE:** l'autorimessa viene utilizzata dal fallito e la parte di centrale termica è comune a tutto lo stabile.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Geom. Patrizia Vallo in data 11.02.2022), come di *seguito* pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

***“Bene 2:***

**Corrispondenza catastale:**

*Sussiste la rispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.*

**PARTI COMUNI**

*L'unità immobiliare ha accesso dalla via Trieste, attraverso cortile di proprietà esclusiva della Sig.ra*

\*\*\*\*\*.

La Sig.ra \*\*\*\*\* risulta proprietaria in forza dell'atto di compravendita del 09.04.2018 a Rogito Notaio Benedetto ORLANDO Rep.8230/6635, nel quale i Sigg.ri \*\*\*\*\* vendevano due appartamenti situati nel condominio entro il quale è posta l'unità in esecuzione.

L'atto prevedeva la vendita anche del cortile come di seguito precisato: "E' compresa nella vendita l'area circostante il fabbricato comprendente le unità immobiliari di cui sopra: area costituente porzione dell'ente urbano di cui al Foglio 10 n.886 e costituente pertinenza esclusiva degli alloggi di cui al presente atto, con esclusione di ogni diritto sull'area stessa in favore delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, come da espressa esclusione contenuta negli atti a rogito Notaio PROST di Lanzo Torinese in data 10.12.1983 rep. n.160424/18049 e rep. n.160425/18050."

Ne segue che il compendio oggetto in esecuzione non abbia quote di proprietà sull'area esterna ma solamente le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il Comune di Mathi è dotato di P.R.G.C. approvato con delibera della G.R. del 19.12.1994 n.55-41752, e successive varianti parziali, attualmente è stata adottata la 5^ Variante Parziale con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2011.

I fabbricati sono situati fuori dal centro abitato in area definita come Ase – Aree sature esterne, ove gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti all'utilizzo, al riuso, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti con i seguenti parametri edilizi:

Indice Fondiario: in atto da verificarsi sulla superficie fondiaria del lotto di proprietà alla data di adozione delle presenti norme sulla base di adeguata documentazione catastale e di dettagliato rilievo piano volumetrico;

Allineamenti: in atto

Distanze dai confini: mt.5,00

Altezza massima: mt.10,50

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: R2 residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza – P2 artigianali di servizio – C1 attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari

– C4 attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Il fabbricato è stato realizzato negli anni Ottanta, con le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n.181/76 rilasciata l'1.06.1977 al Sig. \*\*\*\*\* per "Nuova costruzione di fabbricato civile e capannone artigianale" con fine lavori del 10.11.1982;

*-Concessione in Sanatoria n.382/c (art.31 L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni) rilasciata il 9.12.1996, avente per oggetto la “chiusura vani d’ingresso e la nuova costruzione di basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli”, relativa ad immobile situato in Mathi via Trieste n.7/A e distinto in Catasto al Fg.10 mappale 479-886”.*

*Sulla base delle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mathi, risulta non vi siano ulteriori pratiche presentate sull’immobile oggetto di pignoramento, lo stato di fatto risulta conforme a quello rappresentato nelle suddette pratiche.*

*Allo stato attuale non risultano certificati di regolare esecuzione degli impianti.*

*Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l’unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro (oltre IVA e oneri di Legge).*

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

*Il compendio è posto all’interno di un complesso immobiliare costituito da un condominio di cinque unità abitative, un’autorimessa ed un laboratorio artigianale. Lo stabile non è dotato di un regolamento di condominio, né di una formale tabella millesimale. Le spese comuni come riscaldamento, luce e pulizia scale, vengono ripartite tra tutte le proprietà su una base di calcolo presumibilmente imputata alla superficie dei locali.*

### **Bene 3:**

**Corrispondenza catastale:** *Non sussiste corrispondenza tra quanto esistente in loco e quanto riporta la planimetria catastale, in quanto all’interno dell’autorimessa è stata realizzata una centrale termica. Trattandosi di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi (come più avanti illustrato), a seguito della sanatoria, sarà necessaria la redazione della pratica di variazione catastale per aggiornamento della planimetria catastale.*

### **PRECISAZIONI:**

*Si segnala, come già descritto, che all’interno dell’autorimessa è stata realizzata la centrale termica condominiale, che serve sia le unità oggetto di esecuzione, che quelle in proprietà a terzi e non oggetto della presente procedura.*

### **PARTI COMUNI:**

*L’unità immobiliare ha accesso dalla via Trieste, attraverso cortile di proprietà esclusiva della Sig.ra \*\*\*\*\*.*

*La Sig.ra \*\*\*\*\* risulta proprietaria in forza dell’atto di compravendita del 09.04.2018 a Rogito Notaio Benedetto ORLANDO Rep.8230/6635, nel quale i Sigg.ri \*\*\*\*\* vendevano alla figlia due appartamenti situati nel condominio entro il quale è posta l’unità in esecuzione.*

*L’atto prevedeva la vendita anche del cortile come di seguito precisato: “E’ compresa nella vendita l’area circostante il fabbricato compendiate le unità immobiliari di cui sopra: area costituente*

porzione dell'ente urbano di cui al Foglio 10 n.886 e costituente pertinenza esclusiva degli alloggi d cui al presente atto, con esclusione di ogni diritto sull'area stessa in favore delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato di cui sopra, come da espressa esclusione contenuta negli atti a rogito Notaio PROST di Lanzo Torinese in data 10.12.1983 rep. n.160424/18049 e rep. n.160425/18050.”

Ne segue che il compendio oggetto in esecuzione non abbia quote di proprietà sull'area esterna ma solamente le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il Comune di Mathi è dotato di P.R.G.C. approvato con delibera della G.R. del 19.12.1994 n.55-41752, e successive varianti parziali, attualmente è stata adottata la 5<sup>a</sup> Variante Parziale con Deliberazione del Consiglio Comunale

n.8 del 15.02.2011.

I fabbricati sono situati fuori dal centro abitato in area definita come Ase – Aree sature esterne, ove gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti all'utilizzo, al riuso, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti con i seguenti parametri edilizi:

Indice Fondiario: in atto da verificarsi sulla superficie fondiaria del lotto di proprietà alla data di adozione delle presenti norme sulla base di adeguata documentazione catastale e di dettagliato rilievo piano volumetrico;

Allineamenti: in atto

Distanze dai confini: mt.5,00

Altezza massima: mt.10,50

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: R2 residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza – P2 artigianali di servizio – C1 attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari

– C4 attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA:**

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente negli anni Ottanta, con le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n.181/76 rilasciata l'1.06.1977 al Sig. \*\*\*\*\* per “Nuova costruzione di fabbricato civile e capannone artigianale”;

-Concessione in Sanatoria n.307/c (art.31 L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni) rilasciata il 9.12.1996, avente per oggetto “la concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in costruzione in ampliamento di un piano destinato ad attività artigianale e costruzione del tetto di copertura di tutta la costruzione relativa ad immobile situato in Mathi via Trieste n.7/A e distinto in Catasto al Fg.10 mappale 479-886”.

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

*l'autorimessa lo stato di fatto risulta in parte difforme, dovuta alla realizzazione della centrale termica nella zona verso ovest, come riportato nell'immagine sottostante. La centrale termica serve l'intero complesso immobiliare, ovvero sia il laboratorio/locale vendita che gli appartamenti del condominio, è alimentata con una caldaia a pellet ed è dotata di serbatoio per lo stoccaggio del materiale.*

*Stante lo stato dei luoghi e le norme vigenti, per la regolarizzazione dell'abuso si rende necessario inoltrare una CILA in sanatoria per opere interne, ai sensi dell'art.6-bis, comma 5 del d.P.R. n.380/2001, e la corresponsione al Comune di Mathi di una sanzione pari a 1.000,00 euro. Oltre agli oneri di cui sopra, saranno da preventivare anche le spese tecniche relative alla redazione delle pratiche edilizie e catastali, la spesa presunta potrebbe ammontare a 1.800,00 euro (compresa IVA e oneri di Legge).*

*Si evidenzia inoltre che qualora la caldaia a pellet esistente prevedesse il rispetto delle norme antincendio, ai suddetti costi, andranno aggiunti quelli relativi alla presentazione della SCIA Antincendio al Comando dei Vigili del Fuoco competente, per un costo stimato in 2.000,00 euro (comprensivo di IVA e oneri di Legge).*

*Allo stato attuale non risultano certificati di regolare esecuzione degli impianti.*

*Dalla ricerca esperita sul SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, risulta che l'unità immobiliare in perizia, sia sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, sarà pertanto necessario provvede alla redazione, per la quale si stima una spesa di 300,00 euro (oltre IVA e oneri di Legge).*

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

*Il compendio è posto all'interno di un complesso immobiliare costituito da un condominio di cinque unità abitative, un'autorimessa ed un laboratorio artigianale. Lo stabile non è dotato di un regolamento di condominio, né di una formale tabella millesimale. Le spese comuni come riscaldamento, luce e pulizia scale, vengono ripartite tra tutte le proprietà su una base di calcolo presumibilmente imputata alla superficie dei locali”.*

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del Gestore della vendita.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti e negli atti di provenienza.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione.

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

**Vendita senza incanto fissata al 19/11/2024 ore 10:00**

**Termine per il deposito delle offerte 18/11/2024 ore 12:30**

Il prezzo base è stabilito in:

**Euro 69.356,25 (sessantanovemilatrecentocinquantasei/25)**

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

**Euro 52.017,18 (cinquantaduemilazerodiciasette/18)**

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

**Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### A) DISPOSIZIONI GENERALI

Il Gestore della vendita telematica asincrona ed il Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è individuato nella società **IFIR PIEMONTE S.R.L. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**.

Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: **[www.ivgauction.fallcoaste.it](http://www.ivgauction.fallcoaste.it)**.

#### B) OFFERTA

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

**L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 18 novembre 2024** esclusivamente in via telematica mediante il portale [www.ivgauction.fallcoaste.it](http://www.ivgauction.fallcoaste.it), previa registrazione.

L'offerta può essere presentata da chiunque tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita; l'offerta può essere presentata anche da un avvocato per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

-i dati identificativi dell'offerente e precisamente:

- 1) per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti;
  - 2) per le società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale;
- 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;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (mai superiore a 90 giorni);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa".

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; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata notarile e può essere allegata anche come copia per immagine.

L'offerta è irrevocabile: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) copia del codice fiscale e della carta di identità, o comunque di un documento di identità valido e non scaduto, dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 emesso dal Giudice Tutelare;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo P.E.C. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta dell'asta indicati nel presente avviso.

### C) CAUZIONE

L'importo della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che le somme siano presenti sul conto corrente della procedura entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Referente della vendita non riscontri la presenza delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Referente della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE SI EFFETTUA TRAMITE BONIFICO BANCARIO ALLE SEGUENTI COORDINATE:**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

**IBAN: IT13U0103011359000008431160**

**INTESTATARIO "IFIR PIEMONTE S.R.L. "**

**IL BONIFICO DOVRÀ CONTENERE LA DESCRIZIONE: “VERSAMENTO CAUZIONE ESECUZIONE L.G. 2/2022”.**

**D) ESAME DELLE OFFERTE**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per Legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno a cura del Referente della vendita.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto.

**L'apertura delle buste e l'esame della validità delle medesime – intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo entro i termini indicati - avverrà il giorno 19 novembre 2024, alle ore 10,00 e sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta e il Referente della vendita dovrà provvedere all'aggiudicazione provvisoria, anche nel caso in cui l'unico offerente sia *off line*. Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il referente della vendita dovrà provvedere all'aggiudicazione provvisoria, salvo che ritenga che vi sia

seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto (art. 572 comma 3 c.p.c.).

#### E) GARA TRA GLI OFFERENTI

Qualora siano presenti più offerte, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Referente della vendita avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 13,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara.

**PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 12 (dodici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di TRE ORE).**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Referente della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata verificando 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.

#### F) AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione provvisoria e il Referente della vendita verbalizzerà ed indicherà il migliore offerente. Il Referente della vendita depositerà il proprio verbale in copia affinché gli interessati ne possano prendere visione nei termini di cui agli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 L.F., stabiliti in giorni dieci dal deposito del verbale e degli altri documenti inerenti la gara esperita. Ove entro il suddetto termine il Giudice Delegato non avrà ricevuto istanze ai sensi dell'art. 108 comma L.F., o non ravviserà d'ufficio motivi per sospendere la vendita, l'aggiudicazione si intenderà definitiva in capo all'offerente prescelto quale aggiudicatario in sede di gara. Il Referente della vendita depositerà pertanto una nota definitiva al Giudice Delegato per comunicare

l'aggiudicazione definitiva ed affinché il Giudice Delegato autorizzi la Curatela a procedere con il Rogito Notarile di compravendita, innanzi a Notaio prescelto dalla Curatela medesima e con costi a carico dell'aggiudicatario.

Il Notaio incaricato per l'atto di compravendita conseguente all'aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato sarà designato dalla Curatela.

Condizionatamente all'avvenuto saldo integrale del prezzo e degli oneri accessori, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F.. La cancellazione delle formalità verrà delegata al medesimo Notaio incaricato dalla Curatela per il Rogito Notarile dell'atto di compravendita, sempre a carico dell'aggiudicatario.

#### G) ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o call center all'indirizzo indicato sul portale stesso del gestore della vendita. Per eventuale assistenza al portale, l'utente potrà contattare il gestore della vendita all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure telefonicamente al seguente recapito 0444-346211.

#### H) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in una unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta ma in ogni caso entro 90 giorni dalla data in cui verrà comunicata l'aggiudicazione definitiva. Il termine non è mai prorogabile.

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

Inoltre, entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura tutti gli oneri fiscali/imposte/tasse derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi del Gestore della vendita e del Notaio rogante, ivi comprese le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Il compenso totale spettante all'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – Ifir Piemonte s.r.l. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

<b>VALORE DI AGGIUDICAZIONE</b>	<b>COMPENSO IVG</b>
€ 25.000,00	3%
DA € 25.000,01 A € 100.000,00	1%
DA € 100.000,01 A € 200.000,00	0,8%
DA € 200.000,01 A € 300.000	0,7%
DA € 300.000,00 A € 500.000,00	0,5%

DA € 500.000,01 E OLTRE	0,3%
-------------------------	------

Per il pagamento delle succitate commissioni il termine è fissato in 30 giorni dall'aggiudicazione.

**In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione** e gli verrà confiscata la cauzione, con diritto per la procedura di agire per il risarcimento del danno, quantificato nella differenza fra il prezzo di aggiudicazione iniziale e quello realizzato nelle successive aste.

Non sono ammessi pagamenti rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

#### D) FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

#### L) CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al medesimo IFIR Piemonte S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011-485338 int.2, indirizzo e-mail: [richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e ricevere tutte le informazioni necessarie alla vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si precisa che la richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Si rammenta ai potenziali offerenti il nuovo disposto dell'art. 560 c.p.c. che testualmente recita: "[I]. Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto a norma dell'articolo 593. [II]. Il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. [III]. Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma. [IV]. Il debitore deve consentire, in accordo con il custode, che l'immobile sia visitato da potenziali acquirenti. [V]. Le modalità del diritto di visita sono contemplate e stabilite nell'ordinanza di cui all'articolo 569. [VI]. Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione

*può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma. [VII]. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione. [VIII]. Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586”.*

#### **PUBBLICITA' STRAORDINARIA**

A cura del Referente della vendita, una copia del presente avviso, con omissione del nominativo del fallito e di eventuali terzi, viene: a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) inserito, in via integrale, unitamente al suo estratto, sui siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.ivgtorino.it](http://www.ivgtorino.it), unitamente a copia della perizia e dell'ordinanza di vendita, il tutto almeno 30 (trenta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Torino, lì 27/9/2024

*Il Gestore della vendita*  
*IFIR Piemonte s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie*