

*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. 299/16

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 299/16 delegata per le operazioni di vendita al dottor *Piergiorgio Mazza*, Dottore Commercialista in Torino, con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ivrea in data 11 maggio 2018 promossa da **UNICREDIT Spa** contro **ESECUTATO AAAAA**, il sottoscritto Dottore Commercialista Delegato,

- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;
- Visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 24 maggio 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 11 febbraio 2025 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**

IN UN LOTTO UNICO

dei seguenti immobili siti nel

COMUNE DI RIVARA (TO),

La piena proprietà di un complesso agricolo (individuato con i **beni da n.1 a n.18** nella perizia di stima del 15 settembre 2024), composto da vari corpi di fabbrica (**BENI 1 E 2**), che comprendono l'abitazione, i fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola e l'area circostante destinata

a corte, area di manovra e verde tenuto a prato, nonché da 16 appezzamenti di terreni (**BENI 3 - 18**), fuori dal centro abitato in aperta campagna in una zona a preminente vocazione agricola, della superficie complessiva di mq. 27590, posti in prossimità dei fabbricati descritti ai BENI 1 e 2, aventi giacitura pianeggiante e coltivati a mais e prato.

BENE N° 1 - Azienda agricola ubicata a Rivara (TO) - Cascina Butiotti n.1

Il BENE 1 comprende gli immobili destinati allo svolgimento dell'attività agricola, ovvero una stalla per la stabulazione di bovini, della superficie lorda di 350 mq., tettoia di mq.48 a copertura della zona di ingresso della stalla, capannone per il deposito attrezzi di circa mq. 380 con altezza da ml. 6 a ml. 8 e concimaia scoperta. Fabbricato accessorio della superficie lorda di mq.186, composto da due locali adiacenti, di cui utilizzato come officina e l'altro come ricovero mezzi. Pesa a raso per mezzi pesanti posta nella corte. Sul fronte ovest, capannoni destinati al ricovero di attrezzi e scorte agricole, costituiti da tre singoli corpi di fabbrica realizzati in aderenza, con altezza da ml. 7 a ml. 8,80 ed con una superficie coperta complessiva di mq.1400 circa. **Si precisa che una piccola porzione dei suddetti capannoni, della superficie di mq.240 circa non risulta oggetto della presente vendita, in quanto parte delle costruzioni sono state realizzate su due particelle in proprietà all'esecutato, ma non oggetto di pignoramento.** L'area pertinenziale ai beni è interamente recintata, ha superficie pari a mq. 14000 circa, ed è accessibile dalla strada da un cancello carroia.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 19, Part. 210, Sub. 7, Categoria D/10.**

BENE N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Rivara (TO) - Cascina Butiotti n.1

Il BENE 2 comprende un fabbricato residenziale elevato a due piani fuori terra, a forma rettangolare con tre lati liberi. L'unità abitativa è composta al piano terreno da ingresso sul vano scala, quattro vani, disimpegno, bagno, camera con piccola cabina armadio, centrale termica nel sottoscala e porticato sui fronti sud ed ovest. Con la scala interna si accede al piano primo costituito da corridoio di disimpegno, cucina con annesso ampio soggiorno e salotto, tre camere e due bagni, balcone sui fronti sud ed est. Il fabbricato ha una superficie abitativa lorda di mq.340 circa, porticato e balconi di mq. 83. Al piano seminterrato, con ingresso esterno autonomo dalla parte abitativa, è situata la cantina della superficie

lorda di mq. 51. In aderenza al suddetto fabbricato, la proprietà consta di un fabbricato in corso di costruzione, che allo stato è costituito dalla copertura e dalla struttura al rustico (pilastri, solaio inter-piano, struttura della scala, solaio di chiusura), la costruzione ha una superficie complessiva sui due piani pari a mq.140.

Identificato al catasto Fabbricati

- **Fg. 19, Part. 210, Sub. 5, Categoria A/7**

- **Fg. 19, Part. 210, Sub. 6, Categoria C/2**

- **Fg. 19, Part. 210, Sub. 4, Categoria F/3**

BENE N° 3 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** – Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 241**, Qualità Seminativo cl.3 are 13,40 RD 8,30 RA 6,23

BENE N° 4 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)**- Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 221**, Qualità Seminativo cl.3 are 11,11 RD 6,89 RA 5,16

BENE N° 5 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 222**, Qualità Seminativo arborato cl.3 are 35,19 RD 21,81 RA 16,36

BENE N° 6 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni

- **Fg. 19, Part. 223, Porz. AA**, Qualità Seminativo cl.3 are 12,00 RD 7,44 RA 5,58

- **Fg. 19, Part. 223, Porz. AB**, Qualità Prato irriguo cl.3 are 10,12 RD 6,53 RA 6,79

BENE N° 7 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 209**, Qualità Seminativo cl.2 are 18,23 RD 14,59 RA 10,83

BENE N° 8 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 276**, Qualità Seminativo cl.2 are 8,40 RD 6,72 RA 4,99

BENE N° 9 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 349**, Qualità Seminativo cl.2 are 3,80 RD 3,04 RA 2,26

BENE N° 10 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19, Part. 216**, Qualità Seminativo cl.2 are 19,17 RD 15,35 RA 11,39

BENE N° 11 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19,**

Part. 229, Qualità Seminativo cl.3 are 16,35 RD 10,13 RA 7,60

BENE N° 12 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 227, Qualità Seminativo cl.3 are 19,58 RD 12,13 RA 9,10

BENE N° 13 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 279, Qualità Seminativo cl.2 are 19,08 RD 15,27 RA 11,33

BENE N° 14 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 298, Qualità Seminativo cl.3 are 20,05 RD 12,43 RA 9,32

BENE N° 15 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 301, Qualità Seminativo cl.2 are 21,82 RD 17,47 RA 12,96

BENE N° 16 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 281, Qualità Seminativo cl.3 are 16,34 RD 10,13 RA 7,60

BENE N° 17 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 282, Qualità Seminativo cl.3 are 11,04 RD 6,84 RA 5,13

BENE N° 18 - Terreno ubicato a **Rivara (TO)** - Terreno Identificato al catasto Terreni - **Fg. 19**,

Part. 324, Qualità Seminativo cl.3 are 20,22 RD 12,53 RA 9,40

I beni di cui ai num. 3 – 18 sono in parte confinati tra loro e formano quattro appezzamenti, ovvero i mappali 227, 298, 279 e 301 formano un unico appezzamento di mq. 8053, i mappali 276, 209 e 349 formano un unico appezzamento di mq. 3043, i mappali 229 e 216 formano un unico appezzamento di mq. 3552, i mappali 223, 222, 221, 324, 282, 281 e 241 formano un unico appezzamento di mq. 12942.

* * * * *

Si precisa la procedura esecutiva non colpisce i mappali distinti al Catasto Terreni al Foglio 19 n.ri 434, 435 e 436, altresì identificati al Catasto Fabbricati al Fg.19 n.ri 435 e 436, in capo a terzi, benché i suddetti mappali siano parte del complesso agricolo, non sono stati né oggetto di pignoramento, né di stima e non potranno essere venduti contestualmente all'aggiudicazione dei beni oggetto della presente procedura.

Si rimanda alla perizia di stima del Geom. Patrizia Vallo del 15 settembre 2024 agli atti per maggiori

informazioni.

Confini

BENE N° 1 - L'intero compendio immobiliare descritto confina con i mappali 169, 173, 174, 175, 183, 179, 434, 332, 201, la strada comunale, 436 e 435 del Foglio 19.

BENE N° 2 - Il fabbricato confina su quattro lati con la corte identificata al Fog.19 n.210 sub.7 e con la particella 434 del Fig.19.

BENE N° 3 - Il fondo contraddistinto con il mappale 241 confina con le particelle 281, 324 e altro foglio di mappa.

BENE N° 4 - Il fondo contraddistinto con il mappale 221 confina con le particelle 224, 222, 220, 282, 324, 231 e 261.

BENE N° 5 - Il fondo contraddistinto con il mappale 222 confina con le particelle 224, 223, 220 e 221.

BENE N° 6 - Il fondo contraddistinto con il mappale 223 confina con le particelle 259, 220, 222, 224 e la strada.

BENE N° 7 - Il fondo contraddistinto con il mappale 209 confina con le particelle 276, 280, 225, 349.

BENE N° 8 - Il fondo contraddistinto con il mappale 276 confina con le particelle 277, 301, 280, 276 ed il comune limitrofo.

BENE N° 9 - Il fondo contraddistinto con il mappale 349 confina con le particelle 209,225, 211 e altro foglio di mappa.

BENE N° 10 - Il fondo contraddistinto con il mappale 216 confina con le particelle 211, 229, 257 e altro foglio di mappa.

BENE N° 11 - Il fondo contraddistinto con il mappale 229 confina con le particelle 211, 225, 260 e 216.

BENE N° 12 - Il fondo contraddistinto con il mappale 227 confina con le particelle 232, 319, 304, 298 e 279.

BENE N° 13 - Il fondo contraddistinto con il mappale 279 confina con le particelle 299, 230, 227, 301, 277 e 278.

BENE N° 14 - Il fondo contraddistinto con il mappale 298 confina con le particelle 227, 304, 430, 226, 322, 323 e 301.

BENE N° 15 - Il fondo contraddistinto con il mappale 301 confina con le particelle 279, 298, 323, 225, 280, 276 e 277.

BENE N° 16 - Il fondo contraddistinto con il mappale 281 confina con le particelle 241, 324, 282 e altro foglio di mappa.

BENE N° 17 - Il fondo contraddistinto con il mappale 282 confina con le particelle 281, 324, 221 e altro foglio di mappa.

BENE N° 18 - Il fondo contraddistinto con il mappale 324 confina con le particelle 231, 221, 282, 281, 241 e altro foglio di mappa.

Situazione occupazionale

Tutti i beni sono occupati ed utilizzati dall'esecutato e dai propri familiari. I terreni sono coltivati direttamente dall'esecutato.

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..

Vincoli e diritti di terzi

Dalla perizia di stima del Geom. Patrizia Vallo, agli atti, non sussistono vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene.

Situazione Edilizia/Urbanistica dell'Immobile

Dalla perizia di stima del Geom. Patrizia Vallo del 15 settembre 2024 agli atti, si rileva che:

“Normativa urbanistica

Visti gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rivara, sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione Montana Alto Canavese in data 29.09.2017, risulta che tutti gli immobili oggetto di perizia siano inseriti in zona "A" Area Agricola,

Tutti gli immobili ricadono in area di pericolosità morfologica in Classe II.

Nelle aree destinate ad uso agricolo (A), sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

La concessione dell'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale*
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola*
- c) proprietari concedenti*
- d) affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.”*

Regolarità edilizia

Beni da n. 1 a n. 2

.....

Si riportano in elenco le pratiche reperite sia tramite l'esecutato che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivara:

- Concessione n. 56/77 rilasciata al Sig.*** in data 16.04.1977 per “Costruzione di nuova stalla, nuovo portico, concimaia, asporta letame, demolizione pollaio e stalletta esistenti”;*
- Concessione n. 150/80 rilasciata al Sig.*** in data 04.02.1981 per “Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato rurale”;*
- Concessione n. 140/81 rilasciata al Sig. *** in data 10.03.1982 per “Variante alle Concessione*

n.150/80 del 4.02.1981”;

*- Concessione n. 91/82 rilasciata al Sig. *** in data 15.12.1982 per “Locale deposito attrezzi agricoli”;*

*- Concessione n. 151/82 rilasciata al Sig.*** in data 02.03.1983 per “Variante alle Concessione n.150/80 del 4.02.1981 e 140/81 del 10.03.1982”;*

*- Concessione n. 100/88 rilasciata al Sig. *** in data 16.03.1989 per “Realizzazione di fienile” con inizio lavori del 23.03.1989;*

*- Concessione n. 101/88 rilasciata al Sig. *** in data 16.03.1989 per “Ristrutturazione fabbricato agricolo” con inizio lavori del 23.03.1989;*

*- Concessione n. 66/91 rilasciata al Sig. *** in data 05.08.1991 per realizzazione di “Recinzione”;*

*- Denuncia di Inizio Attività a nome di *** prot. 4679 del 19.10.1999 per “Istallazione impianto tecnologico (serbatoio GPL) con opere accessorie”;*

*- Permesso di Costruire n. 2007/055 rilasciato al Sig. *** il 13.11.2007 per la realizzazione di “Capannone deposito attrezzi uso agricolo” con relativo provvedimento autorizzativo unico n. 193 emesso dal SUAP il 13.11.2007, con inizio lavori del 3.11.2008 al prot. N.5415 del 4.11.2008.*

*- Permesso di Costruire n. 2008/035 rilasciato al Sig. *** il 24.03.2009 per “Ristrutturazione di fabbricato ad uso ricovero scorte morte agricole parzialmente crollato”, con inizio lavori del 05.05.2009 al prot. n.2728 del 05.05.2009”.*

Sono presenti irregolarità edilizie sanabili.

Il fabbricato residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto in data 23.10.2018 Codice identificativo n.20182101800109 dal quale risulta che il fabbricato sia in classe energetica D.

* * * *

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, per maggiori informazioni, per le modalità e gli oneri di regolarizzazione e sulla situazione effettiva degli immobili si fa rimando alla relazione di perizia redatta dall'esperto Geom. Patrizia Vallo del 15 settembre 2024, consultabile sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.portaleaste.com,

* * * *

CONDIZIONI DI VENDITA

- Euro 146.000,00 (centoquarantaseimila/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 109.500,00 (centonovemilacinquecento/00).

Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a euro 3.000,00 (tremila/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 10 febbraio 2025** 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;
 - se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, 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;
 - 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;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (es "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di de-

- positarla 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. 299/16** al seguente **IBAN: IT 84 O 01030 01000 000004131738**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 299/16 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.aste-telematiche.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, 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 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 abiliteranno 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 11 febbraio 2025 al termine dell'apertura delle buste telematiche, e terminerà alle ore 13,00 del 13 febbraio 2025 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).**

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. 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

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@studiomazza.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

A cura del sottoscritto professionista e a spese del creditore procedente:

- il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, unitamente all'ordinanza di vendita, dovrà essere pubblicato, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- il presente avviso, omissis 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;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it (del Gruppo eBay), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale; c) l'inclusione dei link ovvero l'indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- il presente avviso, omissis 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](http://Astalegale.net);

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, 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 ottobre 2024

*Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Piergiorgio Mazza*