

STUDIO LEGALE
AVV. STEFANO SOUDAZ
Via SICCARDI N. 6
10015 IVREA (TO)
TEL. 0125 – 48.469 FAX 0125 – 18.91.649
AVV.STEFANO.SOUDAZ@GMAIL.COM

TRIBUNALE DI IVREA
Esecuzioni immobiliari riunite
Reg. Es. n. 355/2017 e Reg. Es. n. 72/2021

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Stefano Soudaz, con studio professionale in Ivrea, via Siccardi n. 6, nominato professionista delegato nell'ambito delle procedure di esecuzione immobiliare riunite Reg. Gen. Es. n. 355/2017 e n. 72/2021 con ordinanza del Giudice dell'esecuzione in data 4 febbraio 2022, in conformità a quanto stabilito dalle Istruzioni Generali delle Vendite Delegate del Tribunale di Ivrea di cui alla Circolare Prot. 1334 del 17 settembre 2015;

AVVISA

che il giorno **22 ottobre 2024** alle ore **10,00** in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, piano primo, presso la sede dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, si procederà ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. alla

VENDITA SENZA INCANTO
DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO UNICO
Piena proprietà

In **Comune di Traves (To), in frazione Lusiana n. 5**, due porzioni di compendio immobiliare inserite in una struttura complessiva più ampia, adibita ad attività di ristorazione e alberghiera.

Immobile n. 1): porzione ad uso ristorante con piccola piscina coperta di recente costruzione a un piano fuori terra e uno entro terra.

Confini: a ovest fabbricato e terreno Foglio 5 mappale 806; a nord terreni Foglio 5, mappali 944, 942, 938 e 940; a est in aderenza fabbricato Foglio 5, mappale 117 parzialmente compreso nell'immobile n. 2 che segue; fabbricato Foglio 5, mappale 117 sub. 1 non oggetto di esecuzione; a sud cortile di pertinenza comune Foglio 5, mappale 117 non oggetto di esecuzione.

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Traves

- Foglio 5, mappale 947, categoria B/4, classe U, cons. 1786 mc, superficie catastale 601 mq, rendita Euro 1.660,30, fraz. Lusiana n. 5, piano S1-T;
- Foglio 5, mappale 948, categoria B/4, classe U, cons. 805 mc, superficie catastale 246 mq, rendita Euro 748,34, fraz. Lusiana n. 5, piano S1-T

Immobilie n. 2): porzione di compendio immobiliare compresa in fabbricato a tre piani fuori terra, costituita da due appartamenti al primo piano (identificati come mappale 117, subb. 2 e 3) e due al secondo piano (identificati come mappale 117, subb. 4 e 5).

Confini: a ovest cortile di pertinenza comune Foglio 5, mappale 117 non oggetto di esecuzione e fabbricato Foglio 5, mappale 947 di cui all'immobile n. 1; a nord fabbricato Foglio 5, mappale 947 di cui all'immobile n. 1; a est fabbricato Foglio 5, mappale 117 non oggetto di esecuzione; a sud cortile di pertinenza comune Foglio 5, mappale 117 non oggetto di esecuzione.

Dati catastali: Catasto fabbricati

- Foglio 5, mappale 117, sub. 2, categoria A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, rendita Euro 174,30, fraz. Lusiana n. 5, piano 1;
- Foglio 5, mappale 117, sub. 3, categoria A/3, classe 1, cons. 2,5 vani, rendita Euro 82,63, fraz. Lusiana n. 5, piano 1;
- Foglio 5, mappale 117, sub. 4, categoria A/3, classe 2, cons. 4,5 vani, rendita Euro 174,30, fraz. Lusiana n. 5, piano 2;
- Foglio 5, mappale 117, sub. 5, categoria A/3, classe 1, cons. 2,5 vani, rendita Euro 82,63, fraz. Lusiana n. 5, piano 2.

Prezzo base: Euro 76.655,42 con offerta minima di **Euro 61.324,34** ed aumenti minimi in caso di gara di **Euro 1.300,00**.

DATI DELLA VENDITA

Termine di presentazione delle offerte: a pena di inammissibilità entro le ore **12,00** del **21 ottobre 2024**.

L'offerta dovrà essere formulata per l'intero lotto.

Cauzione: importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato sotto.

AVV. STEFANO SOUDAZ

IVREA

Esame delle offerte e vendita: 22 ottobre 2024 alle ore **10,00** in **Ivrea, via Cesare Pavese n. 4, piano primo**, presso la sede dell'**Ordine degli Avvocati di Ivrea**.

Modalità di vendita: vendita telematica asincrona senza incanto.

Inizio gara, in caso di pluralità di offerte: **22 ottobre 2024** al termine delle verifiche di ammissibilità delle offerte.

Termine gara: ore **13,00** del **24 ottobre 2024**; deliberazione finale sulle offerte e aggiudicazione: **25 ottobre 2024**.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso verrà:

- inserito integralmente sul Portale delle vendite pubbliche unitamente all'ordinanza di vendita;
- inserito integralmente unitamente al suo estratto, alla perizia in atti ed alla documentazione integrativa sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it;
- pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it (del Gruppo eBay), sui quali saranno indicati i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv;
- inserito integralmente unitamente al suo estratto, alla perizia in atti ed alla documentazione integrativa sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com.

INFORMAZIONI SULLA VENDITA E CUSTODIA

Tutte le informazioni relative alla vendita ed alle modalità di partecipazione potranno essere chieste al **professionista delegato alla vendita e custode: Avv. Stefano Soudaz** (tel. 0125/48.469; e-mail: avv.stefano.soudaz@gmail.com; avvstefanosoudaz@puntopec.it). Le richieste di visita dovranno essere inoltrate al custode esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Informazioni ed assistenza sulle modalità di partecipazione alle aste telematiche potranno essere richieste anche allo sportello presso il Tribunale di Ivrea, via Cesare Pavese n. 4 (Procura della Repubblica, piano terra, stanza 60, lunedì 9,00-13,00 e giovedì 9,00-11,30).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERO LOTTO

Tutti gli immobili fanno parte di una struttura complessiva più ampia, adibita ad attività di ristorazione e alberghiera. La struttura comprende anche altro fabbricato, censito al Foglio 5 mappale 117 sub. 1, non oggetto di esecuzione, al quale gli immobili in vendita sono collegati fisicamente e funzionalmente.

Per la conduzione dell'attività di ristorazione svolta nell'immobile n. 1 venivano utilizzati locali ad uso cucina, dispense e magazzini ubicati nel fabbricato 117 sub. 1 e in comunicazione diretta. Il fabbricato n. 117 sub. 1 comprende anche il locale adibito a bar, al piano terreno sottostante agli appartamenti compresi nell'immobile n. 2.

L'accesso agli appartamenti avviene tramite scale ed ascensore comuni al fabbricato n. 117 sub. 1. Non è stato possibile accertare se gli impianti idrico ed elettrico degli immobili nn. 1 e 2 siano autonomi rispetto a detto fabbricato.

Accesso carraio dalla strada pubblica per tutti gli immobili tramite la corte facente parte del fabbricato n. 117 sub. 1.

Non sono state accertate costituzioni di servitù tra gli immobili in vendita né rispetto al fabbricato n. 117 sub. 1.

Si segnala che il fabbricato n. 117 sub. 1 risulta essere in vendita a trattativa privata. Non vi sono spese condominiali. Non risultano contratti di locazione in essere. Gli immobili posti in vendita non risultano gravati da servitù e d'usi civici o altri diritti reali a favore di terzi. Si segnala la trascrizione - eseguita nel 2008 a carico dell'immobile n. 1 e del mappale 117 sub. 1 - di vincolo decennale di destinazione alberghiera.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE N. 1

L'immobile è costituito da due mappali catastali intestati a due società distinte, ma fisicamente e funzionalmente inscindibili.

Immobile dotato di tutti i servizi quali acqua, luce, telefono, oggi inutilizzato e in discreto stato manutentivo e conservativo.

Fondazioni in cemento armato continuo, in prossimità della piscina è stata costruita una platea in cemento armato a sostegno della stessa. Fabbricato esposto a nord ovest, altezza interna dei locali variabile a seconda della destinazione. Pareti principali rivestite in pietra, alternate a legno, tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco, bagni e spogliatoi pavimentati e rivestiti in ceramica smaltata, dotati di

tutti i sanitari. Solaio tra il piano terra e quello interrato nella parte perimetrale (intercapedine) in cemento armato. Pavimentazione interna in gres porcellanato con tipologia differente tra l'area adibita a piscina, spogliatoi e locale ristorazione. Infissi in alluminio/pvc con vetro doppio. Porte interne in legno tamburato. Copertura in legno lamellare a vista in scandole di legno sulla parte adibita a sala ristorazione/spogliatoi e in policarbonato strutturale sulla parte adibita a piscina. Impianto elettrico sottotraccia; riscaldamento con termosifoni in acciaio nelle aree spogliatoi e bocchette aria calda nell'area piscina e ristorazione.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE N. 2

La struttura si presenta con una muratura portante; solaio misto in cemento armato e laterizio; pareti interne in muratura con finitura ad intonaco tinteggiato; pavimentazione in gres porcellanato e parquet in legno; infissi esterni in legno e porte interne in legno tamburato; impianto elettrico sottotraccia; è presente l'impianto idrico sanitario, con apparecchi sanitari di vecchia generazione e non più utilizzati da tempo; non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Immobile presumibilmente costruito tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, in discreto stato conservativo; sono necessari di lavori di ristrutturazione per adeguamento.

OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili sono occupati da materiale del debitore esecutato e di pertinenza dell'attività alberghiera.

TRASCRIZIONI – SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà degli immobili in vendita è pervenuta alle società datrici di ipoteca oggi eseguite per atti di vendita Notaio Melchioro Olivero rep. n. 36267 del 12 ottobre 1983, trascritto il 19 ottobre 1983 reg. gen. 21877 e reg. part. 17745; rep. n. 36268 del 12 ottobre 1983, trascritto il 19 ottobre 1983 reg. gen. 21875 e reg. part. 17743.

La porzione del compendio adibita a ristorante è catastalmente censita con due numeri di mappa distinti intestati alle due società semplici datrici di ipoteca.

L'intestazione catastale del mappale n. 948 è errata in quanto riporta la società eseguita quale proprietaria dell'area e la società proprietaria del contiguo mappale n. 947 quale titolare del diritto di superficie. Il mappale n. 948 è in realtà della sola

società eseguita per l'intera proprietà, in quanto è stata appurata l'inesistenza del diritto di superficie.

Per la parte del fabbricato censita con il mappale n. 947 si sono riscontrate le seguenti difformità catastali: - nell'area segnata come palestra non sono stati costruiti i tramezzi divisorii; non è stata inoltre costruita una porta di servizio tra i due locali (palestra, servizi); - nell'area adibita a spogliatoio non è stata inserita una finestra; - la parete divisoria tra la sala ristorazione e l'area adibita a piscina ha un andamento diverso rispetto a quello segnato sulla planimetria.

Per la parte del fabbricato censita con il mappale n. 948 si è riscontrata la seguente difformità catastale: - la parete divisoria tra la sala ristorazione e l'area adibita a piscina ha un andamento diverso rispetto a quello segnato sulla planimetria.

Oneri stimati per la regolarizzazione catastale: Euro 1.200,00.

Le unità immobiliari di cui all'immobile n. 2 sono esattamente intestate alla società semplice datrice di ipoteca. La corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è stata verificata.

* * * * *

Oneri stimati per la cancellazione di tutte le formalità (due ipoteche e due pignoramenti): Euro 800,00.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La zona in cui ricadono gli immobili è individuata nel P.R.G.C. come area CV, "aree ad edificazione rada o isolata aventi caratteristiche ambientali da mantenere allo stato di fatto"; rientra inoltre negli immobili "soggetti a norme particolari". Nelle norme tecniche di attuazione all'art. 29-AREE AD EDIFICAZIONE RADA CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI - Cv, "...il P.R.G. individua topograficamente sulla cartografia di piano le parti di territorio interessate da edificazione rada di recente, o relativamente recente edificazione, le quali presentano caratteristiche di pregio ambientale. In dette aree sono ammessi interventi di conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero, risanamento e restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia nei tipi A e B), di ricostruzione nel caso di documentata impossibilità tecnica per il recupero, tali interventi non dovranno comportare aumenti volumetrici se non quelli relativi ad adeguamento igienico - funzionale nei limiti del 20% del volume esistente. In tutti i casi gli adeguamenti igienico-funzionali suddetti sono ammessi unicamente per edifici uni e bifamiliari. Sono ammesse nuove

costruzioni per uso autorimesse semi interrato con l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 36; tali interventi dovranno comunque armonizzarsi con la costruzione principale, con particolare riferimento alla sistemazione degli accessi, e con l'ambiente circostante." All'art. 42-IMMOBILI ED EDIFICI SOGGETTI A NORME PARTICOLARI "la cartografia del P.R.G. e specificatamente le tavole di piano B scala 1: 2000 individua con opportuna simbologia gli edifici e gli immobili soggetti a norma particolare. Le destinazioni d'uso previste in quell'area sono: residenze ed attività pertinenti, attività commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, attrezzature ricettive, modifica di destinazione d'uso da rurale a residenziale, bassi fabbricati ad uso autorimesse.

Immobile ad uso ristorante

La costruzione di detta porzione è stata autorizzata con il permesso per costruire n. 2/08 e per il completamento sono state richieste tre varianti attualmente non reperite. L'agibilità per l'immobile piscina e sala ristorante è stata richiesta con domanda prot. n. 458 del 22 aprile 2008.

Non è stato possibile reperire tutta la documentazione relativa al mappale n. 947. Dalla documentazione progettuale reperita si evince che la struttura è parzialmente conforme al progetto presentato. Vi sono alcune differenze tra la planimetria del piano terra e lo stato di fatto: le aree adibite a palestra e ristorazione presentano una diversa distribuzione degli spazi; non è stata realizzata la tramezzatura che divideva la parte adibita a palestra con quella a ristorazione.

Oneri stimati di sanatoria: Euro 516,00 oltre variazioni catastali.

Limitatamente al mappale n. 948, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la richiesta di permesso per costruire è stata verificata.

Oneri stimati di sanatoria: Euro 516,00 oltre variazioni catastali e compensi professionali.

Appartamenti

L'inizio della costruzione della porzione di fabbricato è da ritenere antecedente al 1° settembre 1967.

Non sono stati reperiti titoli abilitativi per interventi e/o modifiche alle unità immobiliari oggetto di vendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono stati reperiti certificato energetico dell'immobile / APE, dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

AVV. STEFANO SOUDAZ

IVREA

* * * * *

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto, alle quali si fa espresso rinvio, consultabile sui siti internet www.tribunale.ivrea.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.reteaste.tv, www.astalegale.net, www.portaleaste.com.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà con modalità telematica e senza incanto alle condizioni che seguono.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Stefano Soudaz, professionista delegato.

OFFERTE

L'offerta dovrà essere formulata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; dovrà essere irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni; dovrà contenere l'indicazione del prezzo e del tempo di pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, nonché la dichiarazione espressa che l'offerente ha preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

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 dell'immobile in vendita presente sul portale del gestore della vendita.

Chiunque può partecipare alla vendita eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerta di acquisto deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante dell'ente offerente. **Il presentatore non può essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, soggetto diverso dall'offerente.**

In caso di pluralità di offerenti, il presentatore dovrà coincidere esclusivamente con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da parte degli altri offerenti, ai sensi dell'art. 12, c. 4 e 5, D.M. n. 32/2015.

Al di fuori di tale caso, non è possibile fare offerte mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale ad un avvocato, per atto notarile, per presentare l'offerta di acquisto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerente dovrà eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in caso contrario, le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà riportare le generalità complete dell'offerente:

- a) persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale ed eventuale partita IVA, residenza e recapito telefonico, indirizzo email, stato civile e, nel caso di offerente coniugato, il regime patrimoniale tra coniugi; l'offerente dovrà richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e/o "prezzo valore" (le agevolazioni potranno comunque essere richieste entro il termine di versamento del saldo prezzo).
- b) società o altri enti: ragione sociale e/o denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto), indirizzo email.

All'offerta devono essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma);
- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) nonché l'eventuale dichiarazione sottoscritta dal coniuge per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o un ente, copia del certificato del registro delle imprese o di altro documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata esclusivamente all'offerente e presentatore dell'offerta ai sensi dell'art. 12, c. 4 e 5, D.M. n. 32/2015;
- l'attestazione di avvenuto pagamento del bollo con le modalità sotto indicate.

L'offerta dovrà, in alternativa:

- essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, c. 4, e 13, D.M. n. 32/2015 (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, c. 4 D.P.R. n. 68/2005; 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).

L'offerta, con i relativi documenti, dovrà essere inviata all'**indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, e 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'offerente deve procedere al pagamento del **bollo di Euro 16,00** dovuto per legge con modalità telematica – tramite bonifico bancario abilitato o carta di credito – utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

CAUZIONE

AVV. STEFANO SOUDAZ

IVREA

Il versamento della cauzione somma non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto potrà avvenire **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Banca Sella, agenzia di Ivrea, corso Nigra, intestato a:**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 355 2017 REG. GEN. ES.

IBAN IT 90 E 03268 30549 0526 3394 7990

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire che la somma sia presente sul conto corrente della procedura entro il giorno precedente l'udienza per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora nel giorno fissato per detta udienza il professionista delegato non riscontri la presenza della somma sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal professionista, al netto degli eventuali oneri bancari, al soggetto offerente entro tre giorni lavorativi; nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara il termine decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, la verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, la deliberazione sulle offerte e l'inizio dell'eventuale gara tra gli offerenti tramite il portale del gestore della vendita telematica avverranno nel luogo, giorno e ora sopra indicati.

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione, inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base o non corredate della cauzione nella misura sopra indicata.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista: (I) verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; (II) verificherà l'effettivo accredito della cauzione; (III) procederà

all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, fatti salvi i casi in cui il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 572, 588 e ss. c.p.c.

GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili si procederà alla gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari da parte del professionista circa l'ammissibilità delle offerte ed alla concreta determinazione di avvio.

L'aggiudicazione avrà luogo in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 13,00 del secondo giorno successivo come sopra precisato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza della gara, questa sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) 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 così per un totale di tre ore; 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.

Decorso il tempo 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. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo a quello in cui avrà termine la gara.

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

ASSEGNAZIONE AI CREDITORI

Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589, per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: (I) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; (II) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; (III) la vendita non abbia avuto

luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d’asta.

Il professionista delegato provvederà a: (I) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario; (II) a fissare all’assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell’eventuale conguaglio dovuti; (III) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con tutti gli eventuali accessori, pertinenze, diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall’eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima e nelle eventuali integrazioni, che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto. Ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5 comma e 40, 6 comma, della L. n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Il prezzo base per le offerte è quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Sono interamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento e per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

ATTIVITA' SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine più breve indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato gli comunicherà a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione a mezzo email.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nella sola ipotesi di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41, commi 4 e 5, D. Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario che intenda subentrare nel contratto di finanziamento dovrà pagare entro 15 giorni dall'aggiudicazione all'istituto di credito le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione degli importi da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine più breve indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto di credito per capitale, accessori e spese. Qualora il creditore abbia presentato apposita istanza ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. n. 385/1993 il professionista delegato procederà a versare detto prezzo all'istituto, trattenendo un importo sufficiente alla copertura delle spese della procedura.

AVV. STEFANO SOUDAZ

IVREA

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo entro i termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario – a importi, tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche – con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova sul sito www.abi.it.

Ivrea, 1° luglio 2024

Il professionista delegato

Avv. Stefano Soudaz