

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 212/2024, l'avvocato Angioletta Bertoldo, professionista delegato dal G.E. dott. Augusto Salustri, con ordinanza di delega in data 30.05.2025 notificata in data 3.06.2025

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

del

LOTTO UNICO

Formato dai seguenti beni, in piena ed intera proprietà: BENE N.1 e BENE N.2.

BENE N. 1: Appartamento ubicato a Verolengo (TO), Via Leonardo Da Vinci n.8/B, Piano terra /rialzato, composto da zona giorno, due camere, servizio, portico, area esterna esclusiva recintata parzialmente pavimentata. L'immobile fa parte del Condominio "Beatrice", è situato nel fabbricato "A" con accesso dalla scala "B", è dotato di riscaldamento autonomo.

COERENZE

Confina con la rampa di accesso alle autorimesse, il piazzale pubblico, l'ingresso comune, il vano scale e altro appartamento dello stesso edificio

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è discreto, non risultano necessari interventi urgenti.

DATI CATASTALI

Il Bene n.1 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verolengo (TO):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	674	19		A2	2	4	68 mq	278,89 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi attualmente non corrisponde alle risultanze catastali. Il portico è stato trasformato in veranda, così come il tratto di camminamento antistante la porta della camera da letto adiacente alla scala condominiale, ricavato dall'arretramento del muro perimetrale. Per la regolarizzazione occorre intervenire mediante la rimozione dei serramenti non autorizzati e ricondurre a quanto riportato nella planimetria. Si segnala un'imprecisione nella rappresentazione del

locale soggiorno, poiché viene rappresentata una finestra sul fronte nord mentre vi è una porta, trattasi di una imprecisione grafica. E' stata modificata la toponomastica, poiché l'immobile risulta ora in Via Leonardo da Vinci n.8/B mentre negli archivi catastali è indicato come indirizzo Via A. Moro s.n.

PARTI COMUNI

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine, nonché per regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

Il Bene n.1 è individuato con la sigla "A3" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio Al Bene n.1 competono 126,90 m/mi di partecipazione alle spese e di proprietà sulle parti comuni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo. Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso gli uffici competenti il perito stimatore ha riscontrate le seguenti pratiche edilizie: - C.E. n°1 del 15/01/2001 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione in Via Aldo Moro facenti parte del PEC area CR.II 1 (Lotti 1-2-3) - P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01 Lotti 1 e 2. Si precisa che l'appartamento è ubicato nel lotto 1. - INIZIO LAVORI 13/02/2001 - FINE LAVORI 12/02/2004 - RICHIESTA AGIBILITA' prot. 4107 del 07/06/2007 con a corredo le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze dell'elaborato grafico a corredo dell'ultimo titolo abilitativo: - Il portico è stato trasformato in veranda, così come il tratto di camminamento antistante la porta della camera da letto adiacente alla scala condominiale. Per la regolarizzazione occorre intervenire mediante la rimozione dei serramenti non autorizzati, il cui costo è stato stimato approssimativamente in € 1.000,00, e ricondurre a quanto riportato negli elaborati allegati al P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01, poiché dal punto di vista urbanistico tali opere non sono sanabili. - La recinzione dell'area di corte sul fronte sud lungo il confine est, risulta in posizione differente rispetto a quella in loco: a progetto è indicata in prosecuzione del muro della camera adiacente il vano scale, mentre in loco è sulla parete opposta della scala, per questa regolarizzazione occorre una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è stato stimato approssimativamente in € 3.000,00. Si segnala ancora un'imprecisione nella rappresentazione in planimetria del locale soggiorno, poiché viene disegnata una finestra sul fronte nord mentre trattasi di una porta. Le quote indicate e la rappresentazione in prospetto confermano che trattasi correttamente di un porta, per cui non risulta necessa-

ria regolarizzazione per questo aspetto. Per una più dettagliata analisi si rinvia alla Perizia Immobiliare redatta dall'esperto stimatore Geom. Stratta Paolo, da intendersi qui integralmente trascritta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

BENE N. 2: Garage ubicato a Verolengo (TO) Via Leonardo Da Vinci n.8/B. L'autorimessa è situata al piano interrato in posizione centrale nel fabbricato "A" del condominio "Beatrice".

COERENZE

confina con terrapieno a nord, u.i. sub.51 ad est, area di manovra comune sub.1 a sud e u.i. sub.49 ad ovest.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE

Lo stato manutentivo e conservativo dell'autorimessa è discreto, non risultano necessari interventi urgenti.

DATI CATASTALI

Il Bene n.2 è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verolengo (TO):

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	674	50		C6	3	23	24 mq	58,2 €	S1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PARTI COMUNI

Nella vendita sono compresi diritti ed oneri inerenti le ragioni di comproprietà pro-quota sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, di cui i locali oggetto di procedura fanno parte e quali sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso e consuetudine, nonché per regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Umberto ROMANO in data 18 febbraio 2004, repertorio n.31585/4523, registrato a Chivasso il 5 marzo 2004 al n. 141, serie 1.

Il Bene n.2 è individuato con la sigla "B4" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio,

Al Bene n.2 competono 13,50 m/mi di partecipazione alle spese e di proprietà sulle parti comuni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso è classificato in Zona BR.II "ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO", di cui all'art.28 nel vigente P.R.G. del Comune di Verolengo. Per le specifiche si rimanda al documento integrale disponibile sul sito del Comune di Verolengo. Il complesso edilizio è stato oggetto di convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Verolengo con atto a

rogito notaio ROMANO Umberto in data 6 ottobre 2000, repertorio n. 8100/941, registrato a Chivasso il 18 ottobre 2000 al n.751 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 11 ottobre 2000 ai numeri 37726/23326.

REGOLARITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso gli uffici competenti il perito stimatore ha riscontrate le seguenti pratiche edilizie: - C.E. n°1 del 15/01/2001 per "Costruzione di fabbricati di civile abitazione in Via Aldo Moro facenti parte del PEC area CR.II 1 (Lotti 1-2-3) - P.D.C. N°49 del 17/12/2003 per variante alla C.E. n. 1/01 Lotti 1 e 2 . Si precisa che l'autorimessa è ubicata nel lotto 1. INIZIO LAVORI 13/02/2001 - FINE LAVORI 12/02/2004 - RICHIESTA AGIBILITA' prot. 4107 del 07/06/2007 con a corredo le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze dell'elaborato grafico a corredo dell'ultimo titolo abilitativo.

ooOoo

CONDIZIONI DELLA VENDITA DEL LOTTO UNICO

- 1) Prezzo base: Euro 85.740,51 (OTTANTACINQUEMILASETTETECENTOQUARANTA,51);
- 2) Offerta minima: Euro 64.305,39 (SESSANTAQUATTROMILATRECENTOCINQUE,39);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.500,00 (MILLECINQUECENTO,00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **3 NOVEMBRE 2025 ORE 12.00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **4 NOVEMBRE 2025 ORE 10.00;**
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **6 NOVEMBRE 2025 ORE 13.00** (salvo autoestensione);
- 7) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **7 NOVEMBRE 2025 ORE 12.00.**
- 8) IBAN del conto corrente bancario per deposito cauzione: IT82O0200830545000107336911
- 9) Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- 10) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- 11) Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili verranno liberati dalla procedura con spese a carico della stessa, salvo che l'aggiudicatario non esprima in sede di offerta o al più tardi in sede di versamento del saldo prezzo una volontà contraria esonerando il Custode da tale incumbente.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Angioletta Bertoldo, tel.0125 627379 e-mail a.bertoldo@studiolegalebortoldo.it, che è a disposizione per consultare gli atti della vendita, dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata esclusivamente tramite l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda del Lotto in pubblicità sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvpgiustizia.it/pvp>)

RIMANDI

Per una più completa descrizione del Lotto Unico e per maggiori dettagli sulle caratteristiche costruttive, urbanistico-edilizie, stato conservativo e giuridico e importo spese condominiali si rimanda alla Perizia Immobiliare redatta dall'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stratta Paolo reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it www.tribunale.ivrea.giustizia.it www.astalegale.net e www.portaleaste.com dove potranno visionarsi ulteriori documenti utili relativi agli immobili posti in vendita.

COSTI PER CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli oneri e le spese relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

STATO DEGLI IMMOBILI NELLE VENDITE GIUDIZIARIE

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia immobiliare redatta dallo stimatore Geom. Stratta Paolo e depositata agli atti della procedura, perizia qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, mancanza di qualità, per evizione e per molestie e per qualsivoglia pretesa di soggetti terzi. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per il trasferimento degli immobili ed accessori, come liquidate dal G.E.

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Professionista Delegato avv. Angioletta Bertoldo (telefono 0125/627379 email a.bertoldo@studiolegalebertoldo.it).

CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) e del

tesserino del codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: 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 ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerte ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea (TO), via Cesare Pavese 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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 telematica.

Per partecipare alla vendita è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita 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 DPR n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta non può essere soggetto diverso dall'offerente e che, 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, e detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle Vendite è pubblicato il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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 d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati ed ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, **nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.**

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **Esecuzione Immobiliare R.G. 212/2024 Tribunale di Ivrea** aperto presso Unicredit spa-Agenzia di Ivrea- C.so Cavour 30, le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT8200200830545000107336911.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopraindicato entro il termine di presentazione delle offerte è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari, esclusivamente a mezzo bonifico bancario, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già stati indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digital?", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita telematica via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del Gestore della Vendita Telematica.

Negli orari di apertura dell'*Ufficio di Assistenza alle Vendite Telematiche* presso il Tribunale di Ivrea (orari di apertura al pubblico ed ubicazione dell'Ufficio sono indicati nel sito internet del Tribunale di Ivrea) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione

dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita telematica, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità di ciascuna offerta, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 cpc e si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

La gara fra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il **sistema dei PLURIMI RILANCI**. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara fra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno **4 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 6 NOVEMBRE 2025 alle ore 13.00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla 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 (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopraindicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si reputa opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al giorno **7 NOVEMBRE 2025 ore 12.00**.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Versamento del saldo prezzo

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta ed in ogni caso non superiore a 120 giorni decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario a favore del conto corrente bancario della procedura avente il medesimo IBAN già indicato per il versamento della cauzione. Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 quarto comma c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Insieme al prezzo l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata dal professionista delegato nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita ad avvenuta cancellazione delle formalità.

In caso di presenza di mutuo fondiario, nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del 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 comma 5 del D.Lgs. 1.09.1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare del 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 comma 5 del D.Lgs 1.09.1993 n.385, profittare del mutuo fondiario dovrà versare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

ANTIRICICLAGGIO: Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario ex art.585 comma 4° c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n.231. La relativa dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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 ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova sul sito www.abi.it (finestra: "Aste Immobiliari Finanziamenti ai Privati").

PUBBLICITA'

La pubblicità, omissa il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, delegando per lo svolgimento di tale incombenza Aste Giudiziarie Inlinea spa;

b) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, a cura di Astalegale.net spa;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, 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 disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

COMPARIZIONE DELLE PARTI

E' disposta la comparizione delle parti avanti il professionista delegato, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea in Ivrea via Cesare Pavese 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte telematiche pervenute o disporre i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Ivrea, 29 giugno 2025

Il professionista delegato
avv. Angioletta Bertoldo