

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 161/2020**, il professionista **Avv. Marco ROMANO**, delegato dal G.E. Dottor Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 21 aprile 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Che avrà luogo il giorno **20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei)** alle ore **9:30 (nove e trenta)** tramite la piattaforma di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. “www.astetelematiche.it”, dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Augusta Lucia Chiarioni in data 8 aprile 2026 ed allegata al fascicolo dell’esecuzione alla quale si fa espresso rinvio, e precisamente:

LOTTO UNICO

(Beni individuati quale “PROPOSTA DUE” alla pag. 6 della relazione di stima)
IN PIENA PROPRIETÀ

Terreni ad uso agricolo con destinazione colturale catastale a seminativo irriguo, siti tra il Comune di Chivasso ed il Comune di Verolengo, distinti a gruppi e formanti corpi fondiari omogenei a terreni di pianura, e precisamente:

nel Comune di CHIVASSO (TO),

Beni nn. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19 della relazione di stima agli atti,

I terreni si collocano tra l’Argine Sud del Canale Cavour di Chivasso, il Parco fluviale del Po ed il confine con il Comune di Verolengo a sud-est dal centro di Chivasso,
e nel Comune di VEROLENGO (TO),

Beni nn. 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 della relazione di stima agli atti,

I terreni si collocano tra le Regioni Rolandini e Busignetto del Comune di Verolengo, territori a confine con il Comune di Chivasso e a nord-ovest dal centro di Verolengo.

L’ampia distesa dei suddetti terreni agricoli è di natura pianeggiante con buona esposizione. Sono tutti ubicati in zona periferica agricola interstiziale non edificata ed

attualmente non coltivati. I terreni hanno inoltre accesso a canali irrigui.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, 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 nonché senza garanzia per evizione. 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, 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.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Chivasso (TO):

Foglio 61, Particella 51, seminativo irriguo di classe 2, are 85,00, R.D. € 87,80, R.A. € 74,63 (BENE 1);

Foglio 61, Particella 95, seminativo irriguo di classe 2, are 12,69, R.D. € 13,11 R.A. € 11,14 (BENE 3);

Foglio 68, particella 104, seminativo irriguo di classe 2, are 40,10, R.D. € 41,42, R.A. € 35,21 (BENE 4);

Foglio 68, particella 251, seminativo irriguo di classe 2, are 62,80, R.D. € 62,60, R.A. € 55,14 (BENE 6);

Foglio 68, particella 266, seminativo irriguo di classe 2, are 50,00, R.D. € 49,84, R.A. € 43,90 (BENE 7);

Foglio 68, particella 37, seminativo irriguo di classe 2, are 62,00, R.D. € 61,80, R.A. € 54,43 (BENE 8);

Foglio 68, particella 93, seminativo irriguo di classe 2, are 61,60 ca, R.D. € 61,40, R.A. € 54,08 (BENE 9);

Foglio 68, particella 97, seminativo irriguo di classe 2, are 19,50, R.D. € 19,44, R.A. € 17,12 (BENE 10);

Foglio 69, particella 72, seminativo irriguo di classe 2, are 26,43, R.D. € 26,34, R.A. € 23,20 (BENE 11);

Foglio 71, particella 280, porz. AA, prato irriguo arborato di classe 2, are 0,57, R.D. € 0,59, R.A. € 0,47 e **porz. AB**, seminativo irriguo di classe 2, are 16,86, R.D. € 17,41, R.A. € 14,80 (BENE 13);

Foglio 71, particella 282, porz. AA, seminativo irriguo di classe 2, are 16,29, R.D. € 16,83, R.A. € 14,30 e **porz. AB**, prato irriguo arborato di classe 2, are 1,03, R.D. € 1,06, R.A. € 0,85 (BENE 15);

Foglio 71, particella 291, seminativo irriguo di classe 2, are 47,12, R.D. € 48,67, R.A. € 41,37 (BENE 17);

Foglio 68, particella 88, seminativo irriguo di classe 2, are 38,30, R.D. € 38,18, R.A. € 33,63 (BENE 19);

ed al Catasto dei Terreni del Comune di **Verolengo (TO)**:

Foglio 10, particella 331, seminativo irriguo di classe 3, are 13,01, R.D. € 11,56, R.A. € 11,42 (BENE 20);

Foglio 10, particella 76, seminativo irriguo di classe 3, are 26,31, R.D. € 23,37, R.A. € 23,10 (BENE 21);

Foglio 10, particella 78, seminativo irriguo di classe 3, are 13,00, R.D. € 11,55, R.A. € 11,41 (BENE 22);

Foglio 10, particella 80, seminativo irriguo di classe 3, are 17,12, R.D. € 15,21, R.A. € 15,03 (BENE 24);

Foglio 6, particella 166, seminativo irriguo di classe 2, are 12,57, R.D. € 12,40, R.A. € 12,33 (BENE 25);

Foglio 6, particella 167, seminativo irriguo di classe 2, are 27,38, R.D. € 27,01, R.A. € 26,87 (BENE 26);

Foglio 6, particella 188, seminativo irriguo di classe 2, are 42,15, R.D. € 44,63, R.A. € 41,36 (BENE 27);

Foglio 6, particella 189, seminativo irriguo di classe 1, are 58,22, R.D. € 66,45, R.A. € 63,14 (BENE 28);

Foglio 6, particella 292, seminativo irriguo di classe 2, are 16,77, R.D. € 16,54, R.A. € 16,46 (BENE 29);

Foglio 6, particella 357, seminativo irriguo di classe 2, are 3,77, R.D. € 3,72, R.A. € 3,70 (BENE 30);

Foglio 6, particella 359, seminativo irriguo di classe 2, are 11,85, R.D. € 11,69, R.A. € 11,63 (BENE 31);

Foglio 8, particella 211, seminativo irriguo di classe 1, are 25,01, R.D. € 28,55, R.A. € 27,12 (BENE 32);

Foglio 8, particella 218, seminativo irriguo di classe 1, are 44,51, R.D. € 50,80, R.A. € 48,27 (BENE 33);

Foglio 8, particella 384, seminativo irriguo di classe 2, are 39,62, R.D. € 40,31, R.A. € 38,88 (BENE 34);

Foglio 8, particella 468, seminativo irriguo di classe 2, are 30,57, R.D. € 31,10, R.A. € 30,00 (BENE 35);

COERENZE

Al Catasto dei Terreni del Comune di **Chivasso (TO)**:

Foglio 61, Particella 51: particelle 50, 197, 26, 52, 58, 237, 59 e 60 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 61, Particella 95: particelle 7, 101, 96 dello stesso foglio di mappa e rio;

Foglio 68, particella 104: particelle 331 e 280 dello stesso foglio di mappa e altro foglio;

Foglio 68, particelle 251, 37 e 93, formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 85, 86, 264, 246, 283, 94, 114, 61, 262 e 60 dello stesso foglio di mappa e strada;

Foglio 68, particelle 266, 97 e 88, formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 265, 100, 99 e 328 dello stesso foglio di mappa e altro foglio;

Foglio 69, particella 72: particelle 42, 56, 82, 45, 98, 73 e 124 dello stesso foglio di mappa e altro foglio;

Foglio 71, particelle 280 e 282: formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 276, 279, 201, 284, 283, 445, 462 e 276 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 71, particella 291: particelle 428, 290, 317, 316 e 294 dello stesso foglio di mappa;

Al Catasto dei Terreni del Comune di **Verolengo (TO):**

Foglio 10, particelle 331 e 76: formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 81, 77, 75, 73, 68 e 67 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 10, particella 78: particelle 81, 79, 172 e 77 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 10, particella 80: particelle 81, 108, 172 e 79 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 6, particelle 166, 167, 292, 188 e 189: formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 190, 290, 282, 160, 159, 168, 283, 284, 169, 268, 197, 287, 286, 196, 194 e 193 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 6, particelle 357 e 359: formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 361, 174 e 173 dello stesso foglio di mappa e la strada;

Foglio 8, particella 211: particelle 212, 210, 396, 397, 213, 214 e 215 dello stesso foglio di mappa e altro foglio;

Foglio 8, particella 218: particelle 221, 395, 341, 208, 209, 212, 217, 216, 219 e 220 dello stesso foglio di mappa;

Foglio 8, particelle 384 e 468: formanti un sol corpo alle coerenze di: particelle 145, 129, 130, 144 e 201 dello stesso foglio di mappa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Augusta Lucia Chiarioni in data 8 aprile 2026 e depositata agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

“BENI 1-19 [...] Tali beni vengono poi individuati nel PRGC di Chivasso come estratto dalla TAV.E.52 Assetto Generale di Piano e ricadenti come territori ed insediamenti extraurbani, come aree agricole normali normate da Art.125 delle NTA e nel sistema delle aree protette

della fascia pluviale del Po Art. 27 delle NTA nella Tavola 2 in allegato. Nello specifico alcuni beni:

BENE 1 ricade inoltre nella fascia di rispetto paesaggistica - Anello Verde Chivassese- Art.73 delle NTA

BENI [...] e 3 ricadenti inoltre corredo a verde Art. 72 delle NTA

Infine i beni sono individuati nella Tavola di PRGC per la Ricognizione delle Aziende Agricole Esistenti a N. 61 a capo della ***. Mentre la Carta di Sintesi IDROGEOLOGICA GB07 del PRGC del Comune di Chivasso, individua tutti terreni in oggetto in CLASSE IIIA.1 porzioni di territorio a pericolosità media, elevata o molto elevata che caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole e zootecniche secondo quanto indicato sulle NTA.

BENI 20-35 [...] Tali beni vengono poi individuati nel PRGC di Verolengo come estratto dalla TAV.P 2. 2/2 della Variante Parz. 4.52 nelle Aree di Attività agricola, zone Agricole EE, Art. 40 delle NTA nella Tavola 3 in allegato. Mentre la Carta di Sintesi IDROGEOLOGICA del PRGC del Comune di Verolengo TAV AT3. 7/1 individua tutti terreni in oggetto in ambito di pericolosità CLASSE II, settore con moderate limitazioni urbanistiche II di 1. Il certificato di destinazione urbanistica, CDU, dovrà essere prodotto in vista della vendita all'asta e chiarirà meglio l'estensione dei vincoli della programmazione territoriale del Comune di Chivasso riguardo ai beni eseguiti"

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Come si evince dalla relazione del custode in data 29.12.2025, gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato, devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: Euro **254.830,00** (duecentocinquantaquattromilaottocentotrenta/00);
- 2) Offerta minima: Euro **191.122,50** (centonovantunomilacentoventidue/50);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 4.000,00 (quattromila/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **19 (diciannove) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 12:00 (dodici)**;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta)**;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT82F0326822308052546531800;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **22 (ventidue) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **23 (ventitrè) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta)**.

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.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta all'avvocato Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - fax 015/0990122 - indirizzo e-mail: info@studiolegalemarcoromano.it).

CHI PUÒ 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 di 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). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: 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.

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

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Offerta 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, Via Cesare Pavese n. 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (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 ed inviata tramite un indirizzo 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 D.P.R. n. 68 del 2005 e 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.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia 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 12.30 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 e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, 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), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed 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 dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., **intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2020 R.G.E. TRIBUNALE IVREA"** e cui coordinate **IBAN** sono: **IT82F0326822308052546531800**.

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 indicato 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 oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già 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 digitali", 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 via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il 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.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista 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.

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, 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 completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed 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 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra 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 sono state

ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 20 (venti) ottobre 2026 (duemilaventisei)** nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte **e terminerà il giorno 22 (ventidue) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici)**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

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

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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 all'udienza fissata al 23 (ventitrè) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 9:30 (nove e trenta).

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti).

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto sino al termine legale.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dal 01 agosto sino al 31 agosto).

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 di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2020 R.G.E. TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

Entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

In caso di omessa o tardiva consegna nei termini predetti, il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato

provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del 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 comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati 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.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2020 R.G.E. TRIBUNALE DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero di omessa o tardiva consegna della dichiarazione ex art. 585 comma 4° c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, strada Settimo 399/15 - Torino- Tel. 0114731714 - email: immobiliari@ivgpiemonte.it.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode e al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.subito.it, www.casa.it e www.idealista.it;
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso il Consiglio degli avvocati di Ivrea, in Ivrea, Via Cesare Pavese n. 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute o al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Ivrea, 20 giugno 2026

Il Professionista Delegato, Avv. Mareo ROMANO