

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RGE 214/2023



Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 214/2023, il professionista dott. Carlo DELLA CHIESA POMA, delegato dal G.E. dott.ssa Stefania FROJO, con ordinanza di delega in data 8/11/2024,

ORDINA LA SEGUENTE VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti 2 LOTTI e precisamente:

**LOTTO 1: BENI in perizia da 1 a 6: porzione di CASCINA con pertinenze nel Comune di CIRIE' (TO) indirizzo Strada COASSO n. 36**

in PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di CIRIE' in Strada COASSO n. 36, porzione di cascina a corte chiusa a manica composta, denominata "Cascina Berarda", che si articola in un edificio principale, a 2 p.f.t. costituita da una casa rurale ad uso civile abitazione, una stalla, il fienile ed i cosiddetti "teppu" ovvero le tettoie per il ricovero degli attrezzi, i fabbricati pertinenziali ed accessori all'attività agricola il tutto entro stante area a cortile di 3069 metri quadrati circa. La è Cascina risalente alla prima metà del XVII secolo, facente parte dell'elenco delle cascine individuate da Prg tra gli insediamenti storico rurali da tutelare.

Il LOTTO 1 è composto dai sei beni descritti nella perizia del CTU: Bene 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Vi è la presenza nel lotto di difformità catastali ed edilizie.

Attingendo dalla perizia si riporta quanto segue. Il LOTTO 1 nel suo complesso risulta in pessime condizioni manutentive è necessario un intervento di tipo conservativo e strutturale dell'immobile per una ristrutturazione importante. Si rileva innanzitutto la presenza di coperture in eternit che ne comportano lo smaltimento ai fini di bonifica dei luoghi. L'immobile necessita di un importante intervento edilizio ai fini di recupero e restauro conservativo delle strutture ammalorate a seguito dell'incuria e assenza di manutenzione nel tempo. Si

rilevano numerose problematiche sulle strutture di copertura nonché sulle murature perimetrali esterne con presenza di ammaloramenti generalizzati come lo scrostamento e distacco degli intonaci a causa dell'umidità e dagli agenti atmosferici. Laddove è rilevabile la presenza dei serramenti si constata che lo stato manutentivo è di cattive condizioni pertanto da sostituire perché privi di fruibilità, inoltre vengono individuati serramenti ed altri elementi architettonici non compatibili alla tipologia edilizia originaria del fabbricato che dovrebbero essere così sostituiti con altri in aderenza al contesto storico-culturale agricolo del tempo.

Sono invece da segnalare alcuni vani del BENE 4, al piano primo, che sono in discrete condizioni d'uso interno, oggetto di rimaneggiamenti più recenti, posso pertanto risultare abitabili riscaldati da delle stufe con la presenza un tinello ed un bagno unico dotato di impianti ed accessori.

Anche la STALLA costituita dai BENI 1 e 5 al piano terreno risulta in buono stato interno. Nel LOTTO UNO sono presenti beni del debitore che risultano abbandonati tra cui vecchie attrezzi agricoli, automezzi agricoli e vetture. E' opportuno che gli interessati valutino con il custode lo stato di occupazione del LOTTO 1 e gli oneri di smaltimento dei beni abbandonati.

Il LOTTO 1 è pervenuto al debitore per la piena proprietà in forza di successione ereditaria e atto di divisione.

Il LOTTO 1 è posto 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.

## COERENZE

Il LOTTO 1 è confinante a NORD con il Mappale 110, a EST con altra porzione di Cascina Berarda Mappale 129 e strada vicinale Mappale 88, a SUD con altro Foglio al C.T., a OVEST con il Mappale 58.

#### DATI CATASTALI

I beni che compongono il LOTTO 1 sono censiti:

al Catasto Terreni del Comune di CIRIE' i seguenti Enti Urbani:

Foglio	MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPEREFICE
24	124	ENTE URBANO	555 mq
24	125	ENTE URBANO	975 mq
24	126	ENTE URBANO	1539 mq

e al Catasto Fabbricati del Comune di CIRIE':

BENE <i>In perizia</i>	Fo gli o	Part.	Categoria	Piano	Rendita	Sub /Graffato
1	24	124	D10	T-1-2	1.618,00	2,3,4
2	24	124	A/4	T-1-2	369,27	5
3	24	125	D10	T	300,00	1,2,3
4	24	126	A/4	S1-T- 1-2	267,01	2
5	24	126	D10	T-1-2	2.180,00	3,4,5,6,7
6	24	126	C/2	S1	67,71	8

#### SITUAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO 1

Come riportato in perizia e rimandando a tale documento per l'approfondimento, è stata reperita una unica pratica edilizia nell'Archivio storico dai tecnici comunali. Emergono abusi edilizi funzionali alle attività agricole svolta nel tempo tra cui la costruzione di tettoia ad uso deposito.

Sulla tettoia costruita sull'originario mappale 66 del Foglio 24 (ora parte del mappale 126 del Foglio 24), oggetto della concessione in sanatoria, grava l'obbligo di destinazione al servizio dell'attività agricola, in forza di atto di impegno unilaterale a rogito notaio Andrea Granaglia di Lanzo Torinese del 21 settembre 1996, repertorio n. 40875/21880, registrato a Ciriè il 20 ottobre 1996 al numero 1127/1T.

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..

#### DESTINAZIONE URBANISTICA



La Cascina Berarda fa parte dell'elenco delle cascine individuate da Prg tra gli insediamenti storico rurali da tutelare all'Art. 18 delle NTA del Comune di Ciriè. Tessuti dei nuclei storici frazionali e dei nuclei rurali ad impianto storico- Edifici e Cascine nel Territorio rurale

#### FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Risultate a carico del LOTTO 1 le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Iscritta a TORINO il 10/06/2019 Reg. gen. 23732 - Reg. part. 4134 Quota: ½ su immobili che compongono il lotto.

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO il 20/12/2022 Reg. gen. 56039 - Reg. part. 10476 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto.

- PIGNORAMENTO Trascritto a Torino il 30/10/2023 Reg. gen. 44079 - Reg. part. 33446 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto;

Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Ipotesi di spesa come da perizia. Si richiamano ancora le precisazioni riportate nella perizia per quanto riguarda in particolare vincoli di pertinenzialità, difformità catastali e edilizie nonché spese di condominio insolute.



#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO 1 non è in possesso di APE.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Il LOTTO 1 non ve ne sono. Il lotto è occupato temporaneamente e verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

#### IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Non sussiste la fattispecie.

OoOoo



**LOTTO 3 BENI descritti in perizia dal 120 al 121**

**TERRENI nel Comune di BALANGERO (TO)**



in PIENA PROPRIETÀ: nel Comune di BALANGERO (TO) due terreni. Il LOTTO TRE risulta così composto:

- **Bene N° 120** - Terreno ubicato a Balangero (TO) - Via Monte Giovetto  
Qualità VIGNETO 670,00 mq.
- **Bene N° 121** - Terreno ubicato a Balangero (TO) - Via Monte Giovetto  
PRATO ARB 111,00 mq.

I terreni sono pervenuti al debitore per la piena proprietà in forza di successione. 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.

#### COERENZE

2 particelle di terreno. Confini come da mappe catastali.

#### DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di BALANGERO:

<i><b>BENE In perizia</b></i>	Foglio	Part.	qualità	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
<i><b>120</b></i>	10	3	Vigneto	06 70 mq	4,5 €	3,81 €
<i><b>121</b></i>	10	6	Prato arborato	01 11 mq	0,63 €	0,43 €

#### SITUAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO 3

Trattasi di terreni.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico dei beni che compongono il LOTTO TRE le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO il 20/12/2022 Reg. gen. 56039 - Reg. part. 10476 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto.
- Pignoramento Trascritto a Torino il 30/10/2023 Reg. gen. 44079 - Reg. part. 33446 Quota: 1/1 su immobili che compongono il lotto;

Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Ipotesi di spesa come da perizia. Si richiamano ancora le precisazioni riportate nella perizia per quanto riguarda in particolare vincoli di pertinenzialità, difformità catastali e edilizie nonché spese di condominio insolute.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Terreni agricoli e fabbricati rurali.

## TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Non ve ne sono.

## IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Non sussiste la fattispecie.

∞∞∞∞

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

1	PREZZO BASE LOTTO 1	117.832,00 centodiciassette mila ottocento trenta due/00
2	OFFERTA MINIMA LOTTO 1	88.374,00 ottantottomila mila trecento settantaquattro /00
3	Aumenti minimi in caso di gara	3.000,00

7	PREZZO BASE LOTTO 3	964,00 novecento sessanta quattro/00
8	OFFERTA MINIMA LOTTO 3	723,00 settecento venti tre/00
9	Aumenti minimi in caso	1.000,00

## Dati comuni a tutti i lotti

1	CAUZIONE euro	<b>Almeno pari 10% del prezzo offerto</b>
2	TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	<b>LUNEDÌ 26 gennaio 2026 ore 12,00</b>
3	UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE	<b>MARTEDÌ 27 gennaio 2026 ore 10,00</b> presso Ordine Avvocati di IVREA
4	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>MARTEDÌ 27 gennaio 2026</b> al termine esame buste
5	TERMINI OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<b>GIOVEDÌ 29 gennaio 2026 alle ore 13,00</b> - salvo auto-estensione
6	DELIBERAZIONE FINALE sulle offerte all'esito dell'eventuale gara:	<b>VENERDI' 30 gennaio ore 10,00</b> giorno successivo a quello in cui ha avuto termine la gara con esclusione di festivi e sabato)
7	IBAN c.c. per deposito cauzione	<b>IT05F0883301002000000010897</b>
8	Gestore della vendita telematica	Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.;
9	Portale del gestore della vendita telematica	<b>www.astetelematiche.it</b>
12	vendita soggetta a imposta di registro	
13	Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 degli immobili non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto	

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

Informazioni relativamente al presente avviso, i beni immobili, regime fiscale a cui è assoggettata la vendita e modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Carlo DELLA CHIESA POMA (telefono **338 6041366** - e-mail [cdcp\\_01@libero.it](mailto:cdcp_01@libero.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 minorenne 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](http://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](http://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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 delle 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.

### **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 a **ESEC. IMM.RE N. RGE 214/2023 TRIB.**

ORD. DI IVREA, le cui coordinate IBAN sono:  
**IT05F0883301002000000010897.**

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, 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](http://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](http://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 **MARTEDÌ 27/01/2026** al termine dell'esame delle offerte che inizierà alle ore 10,00 e terminerà il giorno **GIOVEDÌ 29/01/2026 alle ore 13,00** - salvo auto-estensione; 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 giorno **VENERDI' 30/01/2026 ore 10,00**.

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, FONDO SPESE E ADEMPIMENTI**

#### **ANTIRICICLAGGIO – IMPORTANTE ADEMPIMENTO**

Il residuo prezzo (SALDO) deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine 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 ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 214/2023 TRIB. ORD. DI IVREA consegnato presso lo studio del professionista delegato.

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario **dovrà** produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO – *acquisire modello informazioni nel merito in tempo utile*).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), il GIUDICE dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto, salvi gli ulteriori

provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.. Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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.

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 pregiudizievoli 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 – NB non ricorre la fattispecie nella presente vendita**

**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 ESEC. IMM.RE R.G.E. 214/2023 TRIB. ORD. 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.

### **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 prestabili dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto Carlo DELLA CHIESA POMA, telefono 338 6041366. 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**

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1. pubblicato come per legge sul [Portale delle Vendite Pubbliche PVP](#) almeno **60 giorni** prima della vendita;
2. 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.
3. 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;
4. 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.casa.it](#), [www.idealista.it](#) e [www.subito.it](#).

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, 28/10/2025

Il professionista delegato

Dottor Carlo DELLA CHIESA POMA