

TRIBUNALE DI IVREA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(primo esperimento)

Nella procedura di divisione n. 2363/24 il professionista avv. Mirka Milano, delegata dal Giudice, dott. Augusto Salustri, con ordinanza di vendita del 15/06/25

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 9:30 presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n. 4, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti

LOTTO DUE

piena proprietà gravata da diritto di abitazione a favore di soggetto terzo alla procedura esecutiva, quindi opponibile, di fabbricato residenziale elevato a tre piano fuori terra, posto tra due fabbricati con struttura a cortina, fronte sud libero e cantina siti in Forno C.se (TO), Frazione Vieta n. 6.

L'immobile è dotato di un'area di corte, in parte recintata ed uso esclusivo ed in parte destinata a strada privata gravata da servitù di transito a favore di terzi.

Il fabbricato è composto: al piano terreno da un vano utilizzato come cucina di servizio, con adiacente cantina/ripostiglio, scala esterna coperta e servizio igienico nel sottoscala; al piano primo da cucina, una camera, un bagno, un balcone sul fronte sud e la scala esterna che consente l'accesso al piano superiore; al piano secondo da una camera, un vano al rustico utilizzato come ripostiglio e balcone sul fronte sud.

Il fabbricato accessorio, elevato a tre piani fuori terra, con il fronte libero ad ovest, è composto al piano terreno da una cantina, scala esterna (comune alla vicina proprietà) mediante la quale si accede al vano a deposito sito al piano primo e, tramite scala esterna in legno, posizionata sul balcone e di proprietà esclusiva, si accede al piano secondo costituito da un sottotetto.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Forno C.se (TO) come segue:

Foglio 27, particella 979, cat. F6;

Foglio 27, particella 978, cat. F6.

COERENZE

Il fabbricato residenziale (bene 3 di perizia) confina con i mappali 960, 211, 220 e 203 del Foglio 27.

La cantina (bene 4 di perizia) confina con i mappali 232, 203, 227, 228, 817 e 885 del Foglio 27.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Forno C.se (TO), il perito ha evidenziato che il fabbricato residenziale (bene 3 di perizia) è stato costruito anteriormente alla data dell'1/09/67 ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- > Licenza di Costruzione Edile n. 805 per “rifacimento tetto” rilasciata dal Comune di Forno Canavese in data 26/07/66;
- > Nulla Osta n. 971 rilasciato dal Comune di Forno Canavese in data 26/07/67 per la ricostruzione di un balcone e la costruzione ex novo di scala esterna”;
- > Concessione Edilizia n. 1/97 pratica edilizia n. 4676 Anno 1997, rilasciata dal Comune di Forno Canavese in data 8/01/97 per la “formazione di un servizio igienico a servizio dell’abitazione principale”.

Il CTU rileva che la Concessione Edilizia n. 1/97 dell’8/01/97 prevedeva l’ampliamento del fabbricato sul fronte nord per la realizzazione di un bagno al piano primo; detto intervento è stato realizzato in parziale difformità in quanto la parte in ampliamento risulta adibita a salotto ed il bagno è stato realizzato all’interno del fabbricato esistente, dando origine ad una diversa disposizione dei locali al piano primo.

Il perito evidenzia, inoltre, che l’ampliamento è stato realizzato sulla particella 203 del Foglio 27, che non risulta di proprietà del debitore esecutato ma in capo ad un soggetto terzo e, pertanto, non oggetto della presente vendita.

Il CTU rileva che in merito alle difformità predette relative al solo mappale 979 è possibile presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell’art.37 comma 5 art. 6-bis del d.P.R. 380/2001 e quantifica i costi in circa € 2.000,00, di cui € 1.000,00 per sanzioni ed € 1.000,00 per compensi professionali e accatastamento.

Il perito rileva che le opere eseguite dal debitore sul mappale di proprietà di terzi non potranno essere oggetto di sanatoria.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagine 39 e 40.

Il CTU rileva che la costruzione della cantina (bene 4 di perizia) è di antica costruzione (anteriormente alla data dell'1/09/67) e di non aver riscontrato pratiche edilizie.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 40.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Forno Canavese è dotato di P.R.G.C.M. approvato con deliberazione di G.R. 135-18536 del 21/04/97 e successive varianti con progetto definitivo della 1° variante parziale al vigente P.R.G.C.M. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 in data 10/07/13.

La Frazione Vieta è identificata come CM 16 ovvero come Centri Storici Minori, il fabbricato rientra come Tipi di Intervento in ristrutturazione edilizia di tipo "A" con facciata a sud "da sottoporre a restauro" e fronte nord "traslabile con grossatura di manica".

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

I beni immobili sono venduti gravati dal diritto di abitazione a favore di un soggetto terzo.

Il perito evidenzia che la porzione di cortile non recitata è gravata da servitù di transito a favore di terzi e di non aver reperito documentazione relativa alla costituzione di detta servitù. Sul punto si richiama la perizia a pagina 34.

Il CTU precisa che il fabbricato residenziale (bene 3 di perizia) insiste per una parte sulla particella 203 del Foglio 27, non oggetto della presente vendita, a seguito di un ampliamento realizzato nel 1997. Il perito rileva che detta porzione allo stato attuale è parte integrate del fabbricato e destinata al piano primo a soggiorno ed al piano secondo a porticato coperto e che la porzione di bene immobile oggetto di vendita, edificata sul mappale 979 e di proprietà dei comunisti, risulta, in ogni caso, idoneo alla residenza e trasferibile, anche senza la porzione di fabbricato realizzato in ampliamento che insiste sulla particella 203.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 34.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati dal soggetto titolare del diritto di abitazione, opponibile alla procedura e quindi all'aggiudicatario.

LOTTO 3

piena proprietà di deposito sito in Forno C.se (TO), Frazione Vieta.

Il fabbricato destinato a deposito (bene 5 di perizia) risulta elevato ad un piano fuori terra, con attigua tettoia chiusa, posta in aderenza ai fronti sud ed est, con piccola area residuale di pertinenza.

DATI CATASTALI

I beni immobili posti in vendita sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Forno C.se (TO) al Foglio 27, particella 223, area rurale, 71 mq.

Il perito rileva che il fabbricato non è indicato nella mappa del Catasto Terreni e non è mai stato accatastato al Catasto Fabbricati.

COERENZE

Il fabbricato confina con i mappali 211, 937, 275, 274, 880 e 253B del Foglio 27.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Eseguito l'accesso agli atti dell'archivio del Comune di Forno C.se (TO), il perito ha riscontrato la seguente pratica edilizia:

> Nulla Osta n. 1310 rilasciato dal Comune di Forno Canavese in data 10/01/70 per la "costruzione di un fabbricato ad uso stalla e fienile", che prevedeva la realizzazione di un immobile elevato a due piani fuori terra, della superficie coperta di mq. 24,00 (5,00*4,80) e un'altezza in gronda di mt. 6,90.

Il CTU evidenzia che la costruzione del fabbricato è avvenuta in difformità in quanto le dimensioni dell'edificio sono notevolmente ridotte rispetto al progetto e, precisamente, l'immobile risulta elevato ad un solo piano fuori terra, invece di due e la superficie del fabbricato principale è di mq. 22,90 anziché mq. 24,00.

Il fabbricato presenta delle difformità relative anche alle aperture in facciata.

Il perito rileva che dette difformità potranno essere sanate mediante presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del d.PR. 380/2001 e quantifica i costi in circa € 2.016,00 di cui € 516,00 di sanzione.

Il CTU evidenzia, inoltre, che dovrà essere rimossa la tettoia precaria in quanto non consentita dal Piano Regolatore.

Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 45.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Forno Canavese è dotato di P.R.G.C.M. approvato con deliberazione di G.R. 135-18536 del 21/04/97 e successive varianti con progetto definitivo della 1° variante parziale al vigente P.R.G.C.M. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 in data 10/07/13.

La Frazione Vieta è identificata come CM 16 ovvero come Centri Storici Minori, il fabbricato rientra come Tipi di Intervento in demolizione e/o sostituzione edilizia di edifici minori.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica che i beni oggetto di vendita non ne sono dotati.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

LOTTO 4

piena proprietà di sette terreni siti in Forno C.se (TO) e precisamente:

- > in Frazione Vieta, identificato al Catasto Terreni al Foglio 27, particella 400, prato irriguo, 426 mq, reddito dominicale € 2,97, reddito agrario € 2,20, alle coerenze: mappali 401, 969, 398 e 897 del Foglio 27 (bene 6 di perizia);
- > in Frazione Vieta, identificato al Catasto Terreni al Foglio 27, particella 401, prato irriguo, 473 mq, reddito dominicale € 3,30, reddito agrario € 2,44, alle coerenze: mappali 392, 391, 966, 970, 400, 897, 896 e 894 del Foglio 27 (bene 7 di perizia);
- > in Località Riva, identificato al Catasto Terreni al Foglio 27, particella 582, castagneto da frutto, 515 mq, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,32, alle coerenze: mappali 581, 534, 533, 586 e 583 del Foglio 27 (bene 8 di perizia);
- > in Località Pian dei Mi, identificato al Catasto Terreni al Foglio 27, particella 678, bosco ceduo, 300 mq, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 1,24, alle coerenze: la strada ed i mappali 488, 490 e 486 del Foglio 27 (bene 9 di perizia);

> in Località Pautani, identificato al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 30, pascolo, 1.012 mq, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,16, alle coerenze: mappali 29, 31, 34 e 38 del Foglio 32 (bene 10 di perizia);

> in Località Bandito, identificato al Catasto Terreni al Foglio 30, particella 149, bosco ceduo, 741 mq, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,04, alle coerenze: mappali 146, 199, 151 del Foglio 30 ed il rio (bene 11 di perizia);

> in Località Gabriela, identificato al Catasto Terreni al Foglio 18, particella 131, bosco ceduo, 699 mq, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,18, alle coerenze: mappali 134, 132, 130, 144 e 142 del Foglio 18 (bene 12 di perizia).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Forno Canavese è dotato di P.R.G.C.M. approvato con deliberazione di G.R. 135-18536 del 21/04/97 e successive varianti con progetto definitivo della 1° variante parziale al vigente P.R.G.C.M. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 in data 10/07/13.

I terreni al Foglio 27 particella 400 ed al Foglio 27 particella 401 sono inseriti in "VA" Area verde di pertinenza ambientale dell'edificio art. 32 delle NTA, in classe di rischio geologico IIa.

Il terreno al Foglio 27 particella 582 è inserito in "AN" Area agricola normale art.34 delle NTA, in zona soggetta a "AB" Area boscata vincolata art.13 in Classe di rischio geologico IIIa.

Il terreno al Foglio 27 particella 678 è inserito in "AA" Area agricola di cornice ambientale art.33 delle NTA, in classe di rischio geologico IIb (in parte).

Il terreno al Foglio 32 particella 30 è inserito in "AN" Area agricola normale art.34 delle NTA, in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 zona soggetta a vincolo idrogeologico in classe di rischio geologico IIIsl.

Il terreno al Foglio 30 particella 149 è inserito in "AN" Area agricola normale art.34 delle NTA, in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 zona soggetta a vincolo idrogeologico in classe di rischio geologico IIIsl (in parte).

Il terreno al Foglio 18 particella 131 è inserito in "AN" Area agricola normale art.34 delle NTA, in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 zona soggetta a vincolo idrogeologico in classe di rischio geologico IIIa.

Il CTU rileva che sono presenti sui mappali 400 e 401 del Foglio 27 dei fabbricati a carattere precario, realizzati in assenza di autorizzazioni da parte del Comune di Forno Canavese e, rientrando in aree VA ovvero “Aree verdi di pertinenza ambientale dell’edificato” ove la destinazione ammessa è unicamente la conduzione dei fondi agricoli privilegiando la coltura a prato.

Tali aree risultano inedificabili a qualunque titolo, fatta salva la possibilità di realizzare i depositi attrezzi per attività agricola part-time, secondo le prescrizioni dell’art. 34 delle norme di piano; tale norma ammette con permesso di costruire, l’edificazione di bassi fabbricati nel limite di 25 mq di Sul e di tettoie aperte fino a 50 mq di Sc, concessi una tantum unicamente a soggetti che possono dimostrare di svolgere attività agricola part – time in modo continuativo; tali fabbricati devono avere altezza massima al colmo di m 3,50 e conformarsi per tipologia e materiali costruttivi al fabbricato tipo stabilito dal comune e adottato con apposita deliberazione del Consiglio; inoltre gli stessi sono realizzabili solo se sul fondo della medesima proprietà non esistono altri bassi fabbricati o tettoie, e unicamente se funzionali ad appezzamento coltivato di proprietà unitaria e di superficie non inferiore a 1.500 mq.

Il perito rileva, pertanto, che i fabbricati precari andranno rimossi. Sul punto si richiama integralmente la perizia a pagina 72.

STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

Il Custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all’art. 560 c.p.c., comma 10, come modificato dal D. Lgs. 10/10/22 n. 149, come modificato dalla Legge 22/12/22 n. 197. Le spese di liberazione dell’immobile verranno poste a carico della procedura.

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

La **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà mediante gara telematica asincrona alle seguenti condizioni:

LOTTO DUE:

> prezzo base: € 41.200,00;

> offerta minima: € 30.900,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 2.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

LOTTO TRE

> prezzo base: € 8.600,00;

> offerta minima: € 6.450,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 1.000,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

LOTTO QUATTRO

> prezzo base: € 3.000,00;

> offerta minima: € 2.250,00;

> le offerte minime in aumento, in caso di gara fra più offerenti, non potranno essere inferiori ad € 500,00. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali;

PER TUTTI I LOTTI

> cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

> termine per la presentazione di offerte: 15/12/25 ore 12:00;

> data, ora e luogo per l'apertura delle buste e la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute, ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di una nuova

vendita: 16/12/25 ore 9:30, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese n. 4;

> data e ora di inizio operazioni di vendita in caso di gara: 16/12/25 ore 9:30;

> data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara (salvo autoestensione): 18/12/25 ore 13:00;

> udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: 19/12/25 alle ore 9:00;

> IBAN per deposito cauzione: IT18I0200830545000107354315, conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A. ed intestato a "Giudizio di divisione R.G. 2363/24 Trib di Ivrea" (esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura);

> gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

> portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

> referente della procedura: il professionista delegato.

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 per le valutazioni di competenza.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, recapito telefonico 0125/425040, email coda@avv-ciochetto.it.

Si precisa che, a pena di inammissibilità, il presentatore 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 procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/15 e che la predetta procura dovrà essere allegata all'offerta telematica unitamente agli altri documenti sotto specificati.

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).

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

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 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 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 di identità (o altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale in corso di validità.

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 (TO), Via Cesare Pavese, 4.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui portali dei siti pubblicitari. 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 mediante apposita "casella di posta elettronica per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta digitalmente ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul portale delle vendite pubbliche, nella sezione FAQ e su quelli 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 devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine 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 posta elettronica certificata 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 del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

VERSAMENTO 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 "Giudizio di divisione R.G 2363/24 Trib di Ivrea" ed identificato dall'IBAN IT18I0200830545000107354315.

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 ritorno, 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 ED 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.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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 di 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 16/12/25 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 18/12/25 alle ore 13:00**; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prolungherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), 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 autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta 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.

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 19/12/25 ore 9:00.

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

Laddove il termine indicato per il versamento del saldo del prezzo sia superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il medesimo si intenderà automaticamente ridotto al termine legale. Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (decorrente dall'1 agosto al 31 agosto di ogni anno).

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. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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 "Giudizio di divisione R.G 2363/24 Trib di Ivrea" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese necessarie per il trasferimento dei beni, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni mendaci o false, le informazioni

prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231/07, come previsto dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (antiriciclaggio).

In caso di omesso deposito nel termine predetto, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà 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 entro 10 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

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 presso 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 ed 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 pagare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta ovvero quello più breve indicato dallo stesso aggiudicatario, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di divisione R.G 2363/24 Trib di Ivrea" da consegnare presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o del fondo spese per il trasferimento del bene, 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

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabilite dalle singole banche. L'elenco delle Banche che aderiscono all'iniziativa, con indicazione degli indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobili. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia alla sottoscritta, avv. Mirka Milano, con studio professionale in Ivrea (TO), corso Re Umberto I n. 1, telefono 0125/425040 ed email coda@avv-ciochetto.it; gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode Giudiziario al fine di ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

La richiesta di visita del compendio immobiliare dovrà essere richiesta esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Ove l'immobile sia occupato dal debitore come abitazione principale, 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 ed al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'aggiudicazione.

PUBBLICITA'

A cura della sottoscritta e a spese del creditore:

- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, e l'ordinanza di vendita verranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- il presente avviso, omesso il nominativo del debitore e di eventuali terzi, il suo estratto e la perizia in atti verranno inseriti sui siti www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato dal Tribunale e l'inclusione dei link dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea, in Ivrea (TO), via Cesare Pavese, 4, per l'udienza di apertura delle buste telematiche al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni di vendita qualora non abbiano avuto esito positivo.

Ivrea, 03/10/2025

Il Professionista Delegato, avv. Mirka Milano

ASTE
GIUDIZIARIE

avv. Simone Ciochetto - avv. Mirka Milano
patrocinanti in cassazione
c.so Re Umberto I n. 1 - 10015 IVREA (TO)
c.so Indipendenza, 4 - 10086 RIVAROLO (TO)
tel. 0125 42 50 40 fax 0125 42 00 56

ASTE
GIUDIZIARIE

Aderente a:
MLS*
MASTER
LEGAL
SERVICE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE