

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura relativa alla curatela dell'eredità giacente del Sig. A.C., R.G.V.G. n. 1043/2017, il professionista Avv. Marco ROMANO delegato dal Tribunale di Ivrea su istanza del Curatore Avv. Giada CAUDERA, con ordinanza di delega pronunciata in camera di consiglio in data 14 maggio 2026,

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

Che avrà luogo il giorno 13 (tredici) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci) tramite la piattaforma di Astalegale.net S.p.A. "www.spazioaste.it", dei seguenti immobili come analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T. Geom. Andrea Ferri in data 28 gennaio 2019, integrazione (relativa al solo LOTTO 1) in data 19 novembre 2025 e integrazione in data 21 aprile 2026, allegate al fascicolo della procedura alla quale si fa espresso rinvio:

**LOTTO UNO**

**IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di CASALBORGONE (TO),**  
**al civico n. 7 della Via Roma,**

**BENE 1 - Fabbricato di civile abitazione di vecchia realizzazione, disposto in cortina all'interno di un concentrico abitato, elevato a tre piani fuori terra, composto da due unità immobiliari tra loro collegate da scala interna, insistente su terreno distinto in mappa al Foglio 27, Particella 43 (ente urbano di are 1,64), così composto:**

- al piano terreno: ingresso su vano scala, locale di sgombero;
- al piano primo: vano scala, una camera;
- al piano secondo: camera, vano scala e balcone con latrina (balcone e latrina non più esistenti).

L'accesso alle unità immobiliari è consentito dalla Via Carlo Alberto per quanto concerne il subalterno 5 (si veda *infra*) e dalla Via Roma per quanto concerne il subalterno 1.

Si richiama quanto riportato alla pag. 2 della perizia integrativa del 19 novembre 2025, ovvero "...nel mese di ottobre 2025 veniva effettuato [...] un sopralluogo in situ relativamente al quale si rinveniva un problema strutturale al tetto. In sostanza questo (il tetto) ha subito - molto probabilmente per vetustà - uno slittamento verso il basso di parte della falda posta verso il cortile.

[...] Detto slittamento sta causando il ribaltamento verso il cortile della parete di tamponatura verticale esterna del piano sottotetto, con il pericolo che questa possa cadere sul sottostante cortile [...] Si segnala poi che a seguito dello slittamento ut supra descritto, alcuni coppi del manto – peraltro quest'ultimo giacente in pessime condizioni – si sono aperti lasciando passare – seppur al momento in piccola quantità – acqua piovana nel locale sottostante e da questo attraverso poi la soletta di separazione tra il sottotetto ed il piano primo...”.

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 Fabbricati del Comune di Casalborgone (TO):

**Foglio 27 particella 43, sub. 1**, Via Roma n. 5, Piano 1, cat. A/5, Cl. U, vani 1, R.C. Euro 30,99;

**Foglio 27 particella 43, sub. 5**, Via Roma n. 7, Piano T-1, cat. A/5, Cl. U, vani 1,5, R.C. Euro 46,48;

#### COERENZE

**ABITAZIONE:** in senso orario da nord: altra unità immobiliare, via pubblica, altra unità immobiliare e cortile antistante (presumibilmente a uso pubblico).

**ENTE URBANO:** particelle 44 e 42 dello stesso foglio di mappa e la via pubblica.

#### LOTTO DUE

**IN PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di CASALBORGONE (TO),

**Terreni di varia metratura** inseriti in un contesto agricolo in zona collinare e di forma pressochè regolare.

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.

Si riporta quanto indicato alla pag. 4 dell'elaborato integrativo del 21 aprile 2026: *"Per quanto poi concerne i terreni agricoli di cui al LOTTO 2 e LOTTO 3, questi, così come mostrano le foto aeree seguenti, non essendo più stati coltivati così come da destinazione agricola catastale - sono compromessi da vegetazione spontanea. Per poterli riportare come nelle destinazioni catastali occorrono costi importanti per l'estirpamento di piante ed arbusti"*.

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 20, particella 43**, seminativo di classe 4 di are 9,26, R.D. Euro 4,30, R.A. Euro 3,59;

**Foglio 20, particella 50**, vigneto di classe 3 di are 14,40, R.D. Euro 8,18, R.A. Euro 7,44;

**Foglio 20, particella 52**, seminativo di classe 4 di are 4,95, R.D. Euro 2,30, R.A. Euro 1,92;

**Foglio 20, particella 53**, prato di classe 3 di are 24,44, R.D. Euro 9,47, R.A. Euro 10,73;

**Foglio 20, particella 55**, prato di classe 3 di are 19,88, R.D. Euro 7,70, R.A. Euro 8,73;

**Foglio 20, particella 56**, seminativo di classe 4 di are 16,81, R.D. Euro 7,81, R.A. Euro 6,51;

**Foglio 20, particella 57**, prato di classe 2 di are 16,04, R.D. Euro 8,28, R.A. Euro 7,87;

**Foglio 20, particella 58**, prato di classe 2 di are 14,84, R.D. Euro 7,66, R.A. Euro 7,28;

**Foglio 20, particella 59**, prato di classe 2 di are 17,38, R.D. Euro 8,98, R.A. Euro 8,53;

**Foglio 20, particella 60**, vigneto di classe 1 di are 52,53, R.D. Euro 48,83, R.A. Euro 36,62;

**Foglio 20, particella 61**, seminativo di classe 4 di are 30,30, R.D. Euro 14,08, R.A. Euro 11,74;

**Foglio 20, particella 62**, seminativo di classe 4 di are 51,33, R.D. Euro 23,86, R.A. Euro 19,88;

Foglio 20, particella 66, seminativo di classe 4 di are 10,02, R.D. Euro 4,66, R.A. Euro 3,88;

Foglio 20, particella 68, prato di classe 3 di are 18,89, R.D. Euro 7,32, R.A. Euro 8,29;

Foglio 20, particella 69, seminativo di classe 4 di are 10,33, R.D. Euro 4,80, R.A. Euro 4,00;

Foglio 20, particella 79, seminativo di classe 4 di are 14,67, R.D. Euro 6,82, R.A. Euro 5,68;

Foglio 20, particella 139, seminativo di classe 4 di are 11,57, R.D. Euro 5,38, R.A. Euro 4,48;

Foglio 20, particella 196, seminativo di classe 4 di are 18,36, R.D. Euro 8,53, R.A. Euro 7,11;

#### COERENZE

Il compendio immobiliare costituito dalle particelle 43, 50, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 68, 69 e 196, formanti un solo corpo, confina da ovest, in senso orario, con le particelle 246, 2, 189, 190, 233, 174, 51, 54, 47, 45, 44, 41, 42, 67, 74, 70, 71, 199, 64, 65 223, 224, 63 dello stesso foglio di mappa e strada; la particella 79, confina da ovest in senso orario con le particelle 67, 42, 80 e 78 dello stesso foglio di mappa; la particella 139, confina da ovest in senso orario con le particelle 140, 199 e 137 dello stesso foglio di mappa e la strada;

#### LOTTO TRE

**IN PIENA PROPRIETÀ: Nel Comune di CASALBORGONE (TO),**

**Terreni di varia metratura** inseriti in un contesto agricolo in zona collinare e di forma pressochè regolare.

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.

Si riporta quanto indicato alla pag. 4 dell'elaborato integrativo del 21 aprile 2026: *“Per quanto poi concerne i terreni agricoli di cui al LOTTO 2 e LOTTO 3, questi, così come mostrano le foto aeree seguenti, non essendo più stati coltivati così come da destinazione agricola catastale – sono*

*compromessi da vegetazione spontanea. Per poterli riportare come nelle destinazioni catastali occorrono costi importanti per l'estirpamento di piante ed arbusti".*

#### DATI CATASTALI

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

**Foglio 21, particella 1**, seminativo di classe 4 di are 22,38, R.D. Euro 10,40, R.A. Euro 8,67;

**Foglio 21, particella 2**, seminativo di classe 4 di are 33,46, R.D. Euro 15,55, R.A. Euro 12,96;

**Foglio 21, particella 3**, bosco ceduo di classe 3 di are 12,83, R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,27;

**Foglio 21, particella 21**, bosco ceduo di classe 2 di are 5,23, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,14;

**Foglio 21, particella 22**, bosco ceduo di classe 2 di are 4,22, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,11;

**Foglio 21, particella 23**, seminativo di classe 4 di are 12,00, R.D. Euro 5,58, R.A. Euro 4,65;

**Foglio 21, particella 24**, seminativo di classe 4 di are 16,06, R.D. Euro 7,46, R.A. Euro 6,22;

**Foglio 21, particella 25**, seminativo di classe 3 di are 20,92, R.D. Euro 14,59, R.A. Euro 9,18;

**Foglio 21, particella 26**, bosco ceduo di classe 2 di are 7,24, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 0,19;

**Foglio 21, particella 28**, seminativo di classe 3 di are 15,11 R.D. Euro 10,53, R.A. Euro 6,63;

**Foglio 21, particella 30**, bosco ceduo di classe 2 di are 43,62, R.D. Euro 4,28, R.A. Euro 1,13;

**Foglio 21, particella 32**, seminativo di classe 3 di are 6,42 R.D. Euro 4,48, R.A. Euro 2,82;

**Foglio 21, particella 33**, bosco ceduo di classe 2 di are 28,98, R.D. Euro 2,84, R.A. Euro 0,75;

**Foglio 21, particella 37**, bosco ceduo di classe 2 di are 85,80, R.D. Euro 8,42, R.A. Euro 2,22;

**Foglio 21, particella 38**, bosco ceduo di classe 1 di are 9,38, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 0,24;

**Foglio 21, particella 167**, seminativo di classe 3 di are 16,56 R.D. Euro 11,55, R.A. Euro 7,27;

Il compendio immobiliare costituito dalle particelle 1, 2, 3, 30 formanti un solo corpo, confina da ovest, in senso orario, con altro foglio di mappa, le particelle 31, 29, 181, 180, 179 e 4 dello stesso foglio di mappa; le particelle 32 e 33 formanti un unico corpo, confinano da ovest in senso orario con altro foglio di mappa, le particelle 34, 36 e 31 dello stesso foglio di mappa; le particelle 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 38, e 167 formanti un solo corpo, confinano da ovest in senso orario con altro foglio di mappa, le particelle 39, 43, 51, 19, 12, 20, 183, 36, 35 e 34 dello stesso foglio di mappa; la particella 28 confina da ovest, in senso orario, con le particelle 184, 183, 12, 11 e 181 dello stesso foglio di mappa;

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dalla perizia redatta dal C.T. Geom. Andrea Ferri in data 28 gennaio 2019 ed integrazione (relativa al solo

LOTTO 1) in data 19 novembre 2025, depositate agli atti del fascicolo processuale, risulta quanto segue:

Regolarità edilizia

LOTTO 1

*“A seguito di accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Casalborgone, sono state esposte allo scrivente da parte del responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale le seguenti pratiche edilizie:*

- 1) *Concessione edilizia n. 38/1985 del 28.10.1985, ad oggetto: CONSOLIDAMENTO STATICO E BONIFICA IGIENICO SANITARIA PER RECUPERO FABBRICATO URBANO;*
- 2) *Concessione edilizia n. 49/M/77 del 13.02.1978 ad oggetto: RIFACIMENTO FALDE DEL TETTO, RIFACIMENTO SOLAIO E APERTURE FINESTRE IN VIA ROMA [OMISSIS].*

*Dalla documentazione urbanistica, non sono state riscontrate opere abusive. Si precisa che durante il sopralluogo in situ il piano 1° non è stato possibile visionarlo in quanto tutto il piano terreno sottostante e la scala di accesso al piano 1° sono colmi sino a quasi al soffitto di oggetti vari che ne limitano l’accesso [...] non si può che presumere che il piano primo, così come dichiarato nel progetto alla pratica edilizia C.E. 38/85 rispetti lo stesso come peraltro per i restanti piani opportunamente visionati ”.*

*“... in merito al periodo di edificazione, si espone ... la mappa catastale di impianto del 1898 dove si po’ notare già l’esistenza in detta mappa dell’impianto costruttivo del fabbricato oggetto di perizia...*

*Al riguardo si ritiene pertanto l’impianto costruttivo dell’immobile ante 1967”.*

Corrispondenza catastale

LOTTO 1

*“Si precisa che non vi è corrispondenza tra quanto rilevato in situ e la planimetria catastale ad es. non esiste in loco il balcone indicato al piano secondo e l’annessa latrina. Anche la sistemazione interna del piano secondo evidenziata nella scheda catastale con un’unica camera, in realtà, a seguito di pratica urbanistica regolarmente depositata e concessa è mutato, suddiviso in ingr/piccolo vano scala, disimpegno, cucina, servizio igienico e camera. Anche le aperture finestrate ed il portoncino di ingresso su Via Roma modificatesi e aumentate di numero - dopo la presentazione di regolare pratica edilizia - non corrispondono a quanto indicato nella scheda catastale [...].*

Destinazione Urbanistica

LOTTI 2 E 3

*Per quanto attiene le caratteristiche dei terreni agricoli oggetti di vendita si rimanda al Piano Regolatore Generale, come pubblicato sul sito internet del Comune di Casalborgone (TO) - link*

<https://www.comune.casalborgone.to.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-regolatore-generale-comunale-prgc-68-191-1-ee5b/5322ad08fb1428a58b651064c>

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..

PARTI COMUNI/TITOLI OPPONIBILI/SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente agli immobili oggetto di vendita:

- ordinanza di approvazione del progetto divisionale del Tribunale di Torino del 05.11.2002 nn. 8645/90 trascritta a Torino 2 in data 16.11.2002 ai nn. 48907/34114;

- sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 09.07.2001 numero di rep. 8645/70 trascritta in data 16.11.2002 ai nn. 48906/34113;

- atto di compravendita del 18.06.1989 Rep. 181990/14592, trascritto a Torino 2 in data 29.06.1989 ai nn. 20023/13317;

- atto di compravendita del 07.02.1974, Rep. 109927/4183, trascritto a Torino 2 in data 08.02.1974 ai nn. 6102/5248;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1 - *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

LOTTE 1, 2 E 3 - Gli immobili risultano liberi da persone e devono ritenersi liberi ai fini della vendita. I medesimi verranno consegnati all'esito della sottoscrizione del rogito notarile.

ooOoo

#### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base/Offerta minima:  
LOTTO 1: Euro 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00);  
LOTTO 2: Euro 2.150,00 (Euro duemilacentocinquanta/00);  
LOTTO 3: Euro 1.100,00 (Euro millecento/00);
- 2) Aumenti minimi in caso di gara:  
LOTTO 1: Euro 500,00 (Euro cinquecento/00);  
LOTTO 2: Euro 500,00 (Euro cinquecento/00);  
LOTTO 3: Euro 500,00 (Euro cinquecento/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: 12 (dodici) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle

ore 12:00 (dodici);

- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **13 (tredici) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci);**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT06N0326822308052901280980 intestato a "EREDITA' GIACENTE N. 1043/17 TR, IVREA;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: AstaLegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **15 (quindici) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 13:00 (tredici) (salvo autoestensione);**
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **16 (sedici) ottobre 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00 (dieci).**

ooOoo

Nel caso in cui non vengano presentate offerte telematiche il professionista delegato, in conformità con il provvedimento di delega, provvederà ad aggiudicare i Lotti agli offerenti che hanno già provveduto al deposito delle offerte irrevocabili con modalità cartacea, sulla base delle quali è pubblicata la presente vendita competitiva.

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 al professionista delegato Avv. Marco ROMANO (tel. 015/0991500 - indirizzo e-mail: [info@studiolegalemarcoromano.it](mailto:info@studiolegalemarcoromano.it)), nonché al Curatore dell'eredità giacente Avv. Giada Caudera (tel. 011/920.20.92 - indirizzo e-mail [giada.caudera@legalmail.it](mailto:giada.caudera@legalmail.it)).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque può partecipare alla vendita. Il deposito dell'offerta digitale da parte dei soggetti già depositanti l'offerta in formato cartaceo è condizione necessaria per l'eventuale partecipazione alla gara.

**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.

**I soggetti che prima d'ora hanno depositato offerta irrevocabile cartacea, per essere ammessi alla gara sull'offerta più alta dovranno formulare nuovamente la propria offerta in via telematica secondo le modalità indicate nel presente avviso.**

#### **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**

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

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 90 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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A. intestato a "EREDITA' GIACENTE N. 1043/2017. TR. IVREA" le cui coordinate IBAN sono: IT06N0326822308052901280980.

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 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.

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**

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 telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 commissione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Si rimanda a quanto indicato alla pagina 9 del presente avviso in merito alle modalità di partecipazione all'eventuale gara dei soggetti che, prima d'ora, hanno formulato offerta irrevocabile cartacea. 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 **13 (tredici) ottobre 2026 (duemilaventisei) nel momento in cui il professionista delegato avrà concluso l'esame delle offerte e terminerà il giorno 15 (quindici) 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 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.

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 16 (sedici) ottobre 2026 (duemilaventisei) ore 10:00 (dieci).**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 90 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 90 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).

**NOTA BENE: LA VENDITA POTRA' PERFEZIONARSI FATTO SALVO L'EVENTUALE DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELL'AVENTE DIRITTO**

**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 ad EREDITA' GIACENTE N. 1043/17 TR. IVREA, eventualmente in via contestuale (in ogni caso nel predetto termine) alla stipula dell'atto di vendita che avverrà dinnanzi al Notaio individuato dal Curatore, a spese dell'aggiudicatario. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal Curatore e dal Notaio incaricato e comunicate all'offerente. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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.

**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](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 Curatore dell'eredità giacente Avv. Giada CAUDERA (tel. 011/9202092- indirizzo e-mail: [giada.caudera@legalmail.it](mailto:giada.caudera@legalmail.it)). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Curatore 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.**

#### PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.portaleaste.com](http://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.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- 4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaleivrea.it](http://www.tribunaleivrea.it), almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Ivrea, 16 giugno 2026

Il professionista delegato  
Avv. Marco ROMANO