

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. nr. 15/2026 la professionista avv. Marisa MANFREDI delegata dal G.E. dott. Augusto SALUSTRI, con ordinanza di delega in data 17.07.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile e precisamente

LOTTO UNICO

IN PIENA PROPRIETÀ 1/1, nel Comune di Maglione (To), via Cigliano nr. 22, compendio immobiliare composto da un edificio principale, occupato al piano terreno da locali commerciali (ristorante – bar), oltre a u.i. ad uso depositi e rimesse, site sia ai piani 1° e 2° del detto fabbricato, che nell'antistante corpo di fabbrica. Corte pertinenziale comune e terreno agricolo adiacente.

L'immobile (ristorante – bar) risulta, allo stato, non utilizzato.

Il lotto si compone di 11 beni.

DESCRIZIONE.

BENE 1: locale sottotetto (p.2° edificio principale); superficie convenzionale 94 mq;

BENE 2: locale sottotetto (p.1° edificio principale); superficie convenzionale 127,75 mq;

BENE 3: tettoia (corpo di fabbrica antistante); superficie convenzionale 26,65 mq;

BENE 4: garage (corpo di fabbrica antistante); superficie convenzionale 16 mq;

BENE 5: deposito (corpo di fabbrica antistante); superficie convenzionale 75 mq;

BENE 6: deposito (corpo di fabbrica antistante); superficie convenzionale 21 mq;

BENE 7: tettoia (corpo di fabbrica antistante); superficie convenzionale 44 mq;

BENE 8: locale commerciale adibito al ristorante-bar, occupante l'intero piano terra dell'edificio principale con annessa cantina al piano interrato; superficie convenzionale 325,60 mq;

BENE 9: unità immobiliare (p. 1° edificio principale,) composta da tre locali deposito, oltre balcone e terrazzo; superficie convenzionale 103 mq.

BENE 10: tettoia con tre box per cani; superficie convenzionale 26,65 mq.

Corte recintata pertinenziale agli immobili beni 1-10.

BENE 11: appezzamento agricolo adiacente agli immobili; superficie convenzionale 1205 mq.

Per le maggiori informazioni descrittive e di manutenzione/conservazione dei beni 1 – 11, si rimanda alla perizia depositata agli atti della procedura, qui da intendersi interamente richiamata e trascritta.

Il compendio è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 (partendo da nord e procedendo in senso orario).

BENE N. 1 deposito: strada vicinale metà compresa, vuoto sul sub.14 (privo di orizzontamento al piano 2°), corte sub. 16 a due lati.

BENE N. 2 deposito: strada vicinale metà compresa, Via Cigliano, corte sub. 16 e le u.i. 15 (al P. 1°) e sub. 7 (al P. 2°).

BENE N. 3 tettoia: corte sub.16, il sub.10, altra proprietà e ancora la corte sub.16.

BENE N. 4 garage: corte sub.16, il sub.11, altra proprietà ed il sub.9.

BENE N. 5 deposito: corte sub.16, il sub.12, altra proprietà ed il sub.10.

BENE N. 6 deposito: corte sub.16, il sub.13, altra proprietà ed il sub.11.

BENE N. 7 tettoia: corte sub.16, Via Cigliano, altra proprietà ed il sub.12.

BENE N. 8 ristorante: strada vicinale metà compresa, Via Cigliano, la corte sub.16 a 2 lati.

BENE N. 9 deposito: strada vicinale metà compresa, il sub.8 e la corte sub.16 a due lati.

BENE N. 10 tettoia: mappale n. 664 (bene 11), la corte sub.16, altra proprietà e ancora la particella n. 664.

BENE N. 11 terreno: strada vicinale metà compresa, il mappale n.831 che ospita gli altri beni oggetto di procedura, i mappali n.941 e 317 di altra ditta.

DATI CATASTALI

Gli immobili posti in vendita risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Maglione come segue:

Bene 1 al Foglio 16 part. 831 sub 7, C2, cl U, consistenza 94, superficie catastale 100 mq, rendita € 116,51, piano 2;

Bene 2 al Foglio 16 part. 831 sub 8, C7, cl U, consistenza 100, superficie catastale 122 mq, rendita € 92,96, piano 1;

Bene 3 al Foglio 16 part. 831 sub 9, C7, cl U, consistenza 27, superficie catastale 29 mq, rendita € 25,1, piano T;

Bene 4 al Foglio 16 part. 831 sub 10, C6, cl 2, consistenza 14, superficie catastale 15 mq, rendita € 43,38,

piano T;

Bene 5 al Foglio 16 part. 831 sub 11, C2, cl U, consistenza 71, superficie catastale 92 mq, rendita € 88, piano T-1;

Bene 6 al Foglio 16 part. 831 sub 12, C2, cl U, consistenza 19, superficie catastale 21 mq, rendita € 23,55, piano T;

Bene 7 al Foglio 16 part. 831 sub 13, C7, cl U, consistenza 39, superficie catastale 44 mq, rendita € 36,26, piano T;

Bene 8 al Foglio 16 part. 831 sub 14, D8, rendita € 4.446, piano S1-T;

Bene 9 al Foglio 16 part. 831 sub 15, C2, cl U, consistenza 80, superficie catastale 118 mq, rendita € 99,16, piano 1.

Bene n. 10: il bene non risulta censito; in punto si richiama la perizia pag. 28.

Gli immobili posti in vendita risultano censito al Catasto Terreni del Comune di Maglione come segue:

Bene 11 al Foglio 16 part. 664, Vigneto, superficie 1205, RD € 16,18, RA € 11,2.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda i BENI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

L'immobile risulta regolare per la legge nr. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I beni oggetto di questa perizia sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n.16/78 del 10/02/1979 per "recinzione di terreno e ampliamento garage".
- Concessione di Costruzione n.17/80 del 07/07/1980 per "costruzione box per cani e ristrutturazione locale".
- D.I.A. prot.1285 del 13/06/2003 per "opere interne di adeguamento igienico sanitario".
- P.d.C. n.04/2004 del 10/06/2004 per "ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico sanitario di fabbricato destinato ad attività alberghiera".
- D.I.A. prot.2309 del 05/09/2005 per "variante al P.d.C. n.04/2004".
- D.I.A. prot.2243 del 19/09/2007 per "variante al P.d.C. n.04/2004 e D.I.A. prot.2309 del 05/09/2005"
- Domanda di agibilità per il sub.14 presentata in data 06/11/2007 al prot. 2634.

Si precisa che la domanda per agibilità sopra citata, si riferisce solamente all'u.i. destinata a ristorante/bar fg.16 n.831 sub.14 sita al piano terra e interrato dell'edificio principale, che è stata oggetto degli interventi di ristrutturazione di cui al P.d.C. 04/2004 e successive varianti in corso d'opera.

Su ulteriori u.i., le previsioni progettuali del p.d.c. 04/2004 non sono state realizzate (ad eccezione del balcone del P.1° e del consolidamento dell'orizzontamento fra piano T e 1° che sono stati eseguiti) e i titoli abilitativi oggi risultano scaduti.

REGOLARITA' CATASTALE.

Lo stato dei luoghi corrisponde generalmente alle risultanze degli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie, ove presenti, oppure alle planimetrie catastali agli atti in mancanza di titoli abilitativi per costruzioni ante '67. Fanno eccezione:

- Nel sub.14 (ristorante) risultano alcune difformità nella disposizione interna di tramezzi ed aperture rispetto all'ultima variante D.I.A. prot.2243 del 19/09/2007 (mente i locali erano correttamente rappresentati nei disegni a corredo della DIA prot.2309 del 06.09.05). Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria.

- La costruzione dei box per cani (non accatastati) prevista dalla C.E. 17/80 risulta difforme da come autorizzata: in particolare la lunghezza complessiva risulta pari a mt. 7.30 in luogo dei previsti mt. 8.00 ed internamente risulta per ogni box una tramezzatura non prevista. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria.

- La tettoia distinta a catasto con il sub.9, non risulta contemplata in nessuna pratica edilizia visionata durante l'accesso agli atti (mentre a catasto nella planimetria del 1999 è riportata come probabilmente si trovava in una situazione precedente e comunque anch'essa non autorizzata). Poiché le adiacenti u.i. sub.10 e sub.11 (in parte) sono riportate nella tavola di progetto di cui alla Autorizz. Edilizia 16-78 e la tettoia sub.9 non è rappresentata come esistente, ne deriva che la stessa non può definirsi di antica edificazione e che la sua costruzione non è autorizzata.

Attualmente risulta aperta su 2 lati con pilastri di sostegno in mattoni a vista. Le dimensioni risultano pari a mt. 5.30 di lunghezza per una profondità di mt.5.10, con copertura ad una falda di altezza massima pari a mt.2.80 e minima pari a mt.1.90. Si rende necessaria pratica edilizia in sanatoria con abbinata pratica strutturale.

Per regolarizzare le difformità sopra evidenziate, si stima un costo onnicomprensivo di euro 10.000 (sanzioni, diritti segreteria, spese tecniche per pratiche edilizie e strutturali).

Gli immobili sopra indicati non sono, quindi, conformi, ma regolarizzabili.

Alla regolarizzazione edilizia dovrà seguire, sempre a carico dell'aggiudicatario, la regolarizzazione/aggiornamento della scheda catastale dell'immobile.

Si rimanda alla CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive e di manutenzione degli immobili.

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.

Dichiarazioni di conformità

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti gli edifici oggetto di procedura ricadono in "AREE DI IMPIANTO RECENTE CON ESCLUSIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE" di cui all'art.2.28 delle N.T.A.

L'appezzamento Fg. 831 n.664 ricade in "AREE AGRICOLE" di cui all'art.2.35 delle N.T.A.

Si rimanda al C.D.U. allegato alla perizia.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo - iscrizione anno 2008;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta nel 2014;
- **Verbale di pignoramento trascritto** in data 9 febbraio 2026.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso la Conservatoria si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste:

- **Ipoteca giudiziale:** 0,5% sul valore (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti con un minimo di 200,00 €) + € 59,00 + € 35,00 di **tassa ipotecaria**;
- **Ipoteca volontaria su mutuo fondiario:** imposta/tassa fissa € 35,00;
- **Pignoramento:** imposta/tassa fissa € 294,00;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Risulta che le unità immobiliari in perizia, siano sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica.

La perizia richiama, infatti, l'ultimo APE, scaduto in data 15.04.2024.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile è attualmente libero.

Non sono presenti vincoli in contrasto con la trasferibilità del bene.

Sulle parti comuni o di uso condiviso, non si ha avuto informazioni di spese condivise. Non sono presenti contratti di locazione o comodato e l'immobile sarà consegnato libero con il Decreto di Trasferimento.

Vi è continuità delle trascrizioni e, conseguentemente, vi è una corretta continuità nella cronistoria catastale.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposte di registro e alle imposte e tasse ipotecarie.

L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione,

nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero ad opera di questo.

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

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: **Euro 160.500,00=** (Euro centosessantamila/cinquecento/0 centesimi);
- 2) Offerta minima: **Euro 120.375,00=** (Euro centoventitrecentosettantacinque/0 centesimi);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: **Euro 3.000,00=** (Euro tremila/ 0 centesimi);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **7 dicembre 2026 ore 12.00;**
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: **9 dicembre 2026 ore 10.00;**
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT54U0326830549052297539240;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 8) Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it;
- 9) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 dicembre 2026 ore 13.00** (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: **14 dicembre 2026 ore 10.00.**

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;

- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

ooOoo

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

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta alla professionista delegata **avv. Marisa Manfredi**– tel. 0125.641957, e-mail avv.marisa.manfredi@gmail.com, e al custode I.V.G. **Ente Gestore IFIR Piemonte** – tel. 011.4731714, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.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.

La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi che siano in separazione dei beni. La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi ANCHE IN COMUNIONE dei beni. La procura notarile è richiesta, infatti, per il carattere plurisoggettivo dell'offerta (due soggetti).

Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto *ex lege*): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime patrimoniale dei coniugi, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi
Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro coniuge (il 2° offerente), quale documento allegato all'offerta

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 della professionista delegata 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 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 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2026**, presso Banca SELLA s.p.a., le cui coordinate IBAN sono IT54U0326830549052297539240.

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 utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

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

Assistenza e informazioni

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

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.

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

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) 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 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 9 dicembre 2026 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 11 dicembre 2026 alle ore 13.00**; 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.

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 14 dicembre 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.

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio immediatamente dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2026**, consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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 alla professionista delegata, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio) con espresso avvertimento che, in mancanza o in caso di tardiva consegna, verrà dichiarata la decadenza

dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata, 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 della professionista delegata 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 precedente 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. nr. 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 a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2026** consegnato presso lo studio della professionista delegata.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a **I.V.G. Ente Gestore IFIR Piemonte – tel. 011.4731714, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it**. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

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

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita, unitamente all'ordinanza di delega;
- 2] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia, sui siti internet www.astalegale.net e www.portaleaste.com, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- 3] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it e www.subito.it con la indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato dal Tribunale con la inclusione dei link ovvero la indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv, ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per

partecipare alla vendita;

4] pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaleivrea.it, almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

ooOoo

DISPONE

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

Ivrea, lì 3 settembre 2026

La professionista delegata

Avv. Marisa Manfredi