

Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Nella procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 190/2023, l'avv. Davide Bertone, con studio in Ivrea (TO) – Via Palestro 30 (Pec: avvocatobertonedavide@pec.it) delegato alla vendita dal Giudice Dott.ssa S. Frojo, con ordinanza 31/05/2024

AVVISA

che il giorno **21 OTTOBRE 2025 ore 11.00**, presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea (TO), Via Cesare Pavese n 4, procederà alla vendita, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa depositata in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO

Proprietà 1/1 nel Comune di Verrua Savoia (TO) – Località Collegna 39

BENE N° 1

Fabbricato civile ubicato a Verrua Savoia (TO): Catasto Fabbricati Foglio 41, Part. 219, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 3,5, Superficie catastale 91 m², Rendita € 121,11, Piano T-1.

BENE N°2

Fabbricato accessorio, cantina ubicato a Verrua Savoia (TO): Catasto Fabbricati Foglio 41, Part. 218, Sub.1, Categoria C2, Classe U, Consistenza 26, Superficie catastale 45 m², Rendita € 28,20, Piano S-1.

BENE N°3

Fabbricato accessorio, garage ubicato a Verrua Savoia (TO): Catasto Fabbricati Foglio 41, Part. 218, Sub.1, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 15, Superficie catastale 18 m², Rendita € 33,31, Piano T.

DESCRIZIONE

Come riportato in perizia: “I beni oggetto di pignoramento risultano essere un fabbricato residenziale elevato a tre piani fuori terra ed uno entroterra, costituito da un appartamento composto: a piano terreno da un locale cucina – soggiorno ed un bagno, a piano primo da una camera, disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, al piano secondo da un locale sottotetto, al piano interrato locale cantina. I piani dell'appartamento e della cantina sono collegati tra loro per mezzo

di scala interna. In corpo distaccato locale garage dislocato su di un unico piano terreno. I fabbricati sono ubicati in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Verrua Savoia, all'interno della piccola borgata in Località Collegna. Nel Comune di Verrua Savoia, all'interno della piccola borgata sono presenti servizi di genere come Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, parcheggi pubblici ecc..."

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PREZZO BASE: € 29.750,00

OFFERTA MINIMA: € 25.287,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1000,00

Per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, farà fede quanto dichiarato in perizia dal CTU.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

Il bene è OCCUPATO dal debitore esecutato

DATI CATASTALI

Vista la perizia depositata in atti si segnala che **“Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto l'unità immobiliare magazzino (UIU F.41 N°218/1), in loco cantina, di fatto risulta collegata ed accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare abitativa, per mezzo di scala interna, conseguente presenza di porta di passata interna a collegamento, non è più presente l'accesso dall'esterno.**

Nell'unità immobiliare abitativa, (UIU F.41 N°219) a piano secondo, nel locale sottotetto, non è rappresentato il tramezzo di separazione con la scala di accesso.

Sussiste corrispondenza catastale per quanto l'unità accessoria garage (UIU F.41 N°217/1).

Dovrà seguire aggiornamento catastale, per esatta rappresentazione grafica e fusione delle due UIU (UIU F.41 N°219 e UIU F.41 N°218/1) in un'unica entità, per un costo stimato in €. 450,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali e diritti catastali stimati in €. 50,00.”

CONFINI:

l'appartamento insistente sulla particella 219 confina su tre lati con altri fabbricati, rispettivamente con le particelle 218,184,149 ed annessa corte di proprietà soggetta a transito a favore di terzi. La

cantina insistente sulla particella 218 confina su tre lati con le particelle 217,184,219.

L'autorimessa insistente sulla particella 217 confina su tre lati con le particelle 216,184,218 e corte comune

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presentata al protocollo del Comune di Verrua Savoia in data 03/01/2024, il sottoscritto in data 08/01/2024 ha effettuato l'accesso presso l'Ufficio Tecnico preposto accertando l'esistenza dei sottoelencati titoli autorizzativi edilizi: 1) Concessione Edilizia n°9 del 19/03/1983 per la ricostruzione di solai e tetto (fabbricato mappa Foglio 41 particella 219); 2) Concessione Edilizia n°107 del 24/11/1983 per la variante alla C.E. n°9/1983 (fabbricato mappa Foglio 41 particella 219); 3) Concessione Edilizia n°103/94 del 21/02/1996 per il cambio di destinazione urbanistica da tettoia a garage (fabbricato mappa Foglio 41 particella 217). 4)

Concessione Edilizia in sanatoria n°29/95 del 07/04/1999 per la trasformazione magazzino sito al piano terreno e del vano al piano primo non abitabile in abitazione (fabbricato mappa Foglio 41 particella 219). N.B. Non è stata reperita pratica di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. In seguito a verifica presso il Sistema SIPEE in data 20/03/2024, è stata constatata l'assenza del Certificato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione della pratica APE, per il solo immobile a destinazione abitativa, è di €. 250,00, oltre oneri di legge e diritti.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le tavole di progetto depositate in comune, non sono emerse difformità, tali da dover regolarizzare gli immobili oggetto di pignoramento. Si osserva che nella Concessione in sanatoria n°29/95, non essendo stati eseguiti interventi nella cantina, la stessa non è stata rappresentata, ma verificando l'elaborato grafico di progetto si può dedurre, essendo rappresentata la scala nel piano terreno, verso la sottostante cantina, che quest'ultima (U.I.U. in mappa a C.F. al foglio 41 particella 218 sub 1), fosse presente e preesistente. Per quanto riguarda il sottotetto, lo stesso risulta, come rappresentato, un unico locale, con accesso dalla scala interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12/12/2023, l'immobile si presentava in sufficienti condizioni manutentive, non essendo stato oggetto di recenti opere di ristrutturazione e manutenzione. La costruzione è di tipologia monofamiliare residenziale di tipo popolare-

economica; si eleva a tre piani fuori terra ed uno entroterra. La struttura verticale è realizzata in muratura portante in mattoni e pietra, le strutture orizzontali di piano primo e secondo con solai piani in putrelle e calcestruzzo, ad eccezione del solaio della cantina, a volta e realizzato con mattoni pieni. La copertura è a due falde inclinate, realizzata con struttura lignea, con manto costituito da coppi in laterizio. Le pareti esterne sono tinteggiate color giallo chiaro ed i balconi esterni sono realizzati in calcestruzzo armato rifiniti con pavimentazione tipo piastrelle da esterno, parapetti di ringhiere in ferro lavorato e verniciato. L'abitazione, si presenta a piano terreno, primo e secondo internamente con pavimentazioni nei vani principali in ceramica. I rivestimenti di bagno e cucina sono realizzati in ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con alimentazione da un'unica caldaia, attualmente non presente. I corpi riscaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in ferro e vetro singolo, privi di oscuranti. L'area esterna pertinenziale, risulta essere utilizzata, prevalentemente a passaggio comune.

Il fabbricato accessorio, risulta entrostante a fabbricato che si eleva a due piani fuori terra. La struttura verticale è realizzata in muratura portante in mattoni e pietra, la struttura orizzontale risulta essere con solaio piano in putrelle e calcestruzzo. La copertura è a due falde inclinate, realizzata con struttura lignea, con manto costituito da coppi in laterizio. La parete esterna è tinteggiata color bianco. Presente serramento esterno, costituito da portone in metallo basculante.

Impianto elettrico di tipo a vista.

NORMATIVA URBANISTICA

CLASSIFICAZIONE PRGC: ZONA A VNA VECCHIO NUCLEO AGRICOLO

ART. 14 NTA

IF: 1.50MC/MQ COPERTURA MAX:40%

Area Vincolo e classificazione idoneità urbanistica:

Classe IIa Porzione di territorio modestamente o mediamente acclivi dove la limitata idoneità e la modesta pericolosità derivano principalmente da problemi geostatici di versante connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche e dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato

REGIME FISCALE

Il trasferimento non è assoggettato ad IVA. Essendo i beni pignorati di proprietà di persona fisica e non trattandosi di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dal debitore, il trasferimento

non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario. Il trasferimento sarà oggetto alle consuete imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari, con le eventuali agevolazioni per l'acquisto di prima casa, se spettanti.

*** **

**La VENDITA SENZA INCANTO
avverrà alle seguenti condizioni:**

- a) **prezzo base: € 29.750,00 (ventinovemilasettecentocinquanta/00);**
- b) **offerta minima: € 25.287,50 (venticinquemiladuecentoottantasette/50)**
- c) **aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00)**
- d) **termine per la presentazione dell'offerta: 20/10/2025 - ore 12:00;**
- e) **udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: 21/10/2025 - ore 11:00.**

*** **

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- CHI PUO' PARTECIPARE

Ogni offerente, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso il Consiglio dell'Ordine di Ivrea una busta chiusa contenente:

- offerta di acquisto in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni,

- **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura Esecutiva n° 190/2023 R.G.E"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto deve essere sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società o ente) e riportare, tra l'altro, per:

- **Persone fisiche:** complete generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti), codice fiscale, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, indicare il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla

comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista ex art. 179cc), espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita.

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

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **Società o altro ente:** ragione sociale e/o denominazione della società o dell'ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale.

Allegare all'offerta: fotocopia della carta di identità del Legale Rappresentante.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. (visura camerale) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

- **Partecipazione tramite mandatario speciale:** NON E' POSSIBILE fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Soltanto gli Avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

N.B.: l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ivrea ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea.

- LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'esame delle offerte previa apertura delle buste, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'

Esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato alla vendita al seguente indirizzo: **Via Cesare Pavese 4 – Ivrea (TO) c/o Consiglio dell' Ordine degli Avvocati di Ivrea.**

Si segnala che il Consiglio dell' Ordine degli Avvocati di Ivrea osserva il seguente orario per il ricevimento delle offerte: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

- VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta in bollo (da € 16,00) deve essere depositata entro le ore 12.00 del giorno prima della data di udienza in busta chiusa e recare, all'esterno, solo l'indicazione del giorno dell'udienza ed il nome del Professionista Delegato, cui sarà aggiunto il nome di colui che materialmente deposita la busta.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare, il prezzo offerto, il tempo e le modalità di pagamento del prezzo offerto ed ogni altro elemento eventuale utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

Allegare all'offerta: cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA N° 190/2023 R.G.E"**

All'udienza saranno aperte le buste da parte del Professionista Delegato alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine indicato, inferiori di oltre il 15% rispetto al prezzo base d'asta, prive di cauzione;

- qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100% del prezzo base, si provvederà all'aggiudicazione salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- qualora siano presentate più offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta. **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.** Allorchè sia **trascorso 1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara tra gli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il compendio pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art 573 cpc, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

N.B.: NON E' CONSENTITO IL VERSAMENTO DEL PREZZO RATEALMENTE

- DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine prefissato.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per la cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero nel termine più breve indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta; ai fini dell'art. 1193 cc, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In caso di **MUTUO FONDIARIO** il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del Compendio pignorato e depositare al Professionista, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, nota di precisazione del credito unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia 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 D.lgs 01/09/1993 n° 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di tale facoltà). In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 cpc.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell' art. 41 n°5 del D.lgs 01/09/1993 n° 385, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, nei 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante (creditore fondiario) le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'istituto mutuante entro lo stesso termine del saldo prezzo (120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato dall'aggiudicatario medesimo), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al Professionista Delegato – dedotta la cauzione- nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo entro i termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 cpc.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro 10 (dieci) giorni dall'udienza dal Professionista Delegato in conto spese, salvo conguaglio.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti dal Professionista Delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

N.B.: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

- FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo dell'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").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all' IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. corr. in Torino – Strada Settimo 339/15 zona centro commerciale Panorama (tel: 011/482822 – fax: 011/4730562, indirizzo e-mail richiestevisite.ivrea@ivgpiemonte.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare l' Istituto ai suddetti recapiti per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita.

Le visite dell'immobile potranno essere prenotate direttamente dal sito del portale delle Vendite Pubbliche.

Viene richiamato qui l'art. 560 co 6 cpc così come modificato dal DL 30 dicembre 2019 n° 162, coordinato con legge di conversione 28 febbraio 2020 n° 8 per quanto riguarda le facoltà dell'aggiudicatario in merito alla liberazione dell'immobile. Come da Circolare emessa dal Tribunale di Ivrea nel mese di maggio 2020, si prega di depositare, insieme all'offerta, la dichiarazione riguardante l'intenzione dell'aggiudicatario avvalersi o meno del custode per la liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura esecutiva.

Al più tardi la dichiarazione andrà depositata entro 30 gg dal versamento del saldo prezzo.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ivrea.giustizia.it
- mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it.
- affissione di avviso/cartello c/o Comune di Verrua Savoia

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ivrea (TO), 03/06/2025

Il Delegato alla Vendita

Avv. Davide Bertone