

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 45/2024, il professionista Avvocato Daniele Raffaello Manfredi, delegato dal G.E. Dottoressa Stefania Frojo, con ordinanza di delega in data 22/11/2024,

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

dei seguenti immobili e precisamente

**LOTTO UNICO**

**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ:** Nel Comune di Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni:

- Bene n. 1: porzione di fabbricato urbano sito in Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 48-50, catastalmente composto da due cantine al piano interrato, salotto, corridoio, soggiorno, cucinotta, camera, disimpegno e due wc al piano terreno, con due giardinetti esclusivi a ovest.
- Bene n. 2: porzione di fabbricato urbano sito in Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 50, comprendente due locali deposito, porticato e piccolo ripostiglio (ex pollaio), al piano terreno; due sottotetti accessibili unicamente con scala a pioli amovibile al piano primo.
- Bene n. 3: porzione di fabbricato urbano sito in Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 50, consistente in tettoia al piano terreno.;
- Bene n. 4: porzione di fabbricato urbano sito in Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 48-50, catastalmente composto da quattro camere, cucina, disimpegno, wc e due balconi al piano primo, solaio al piano secondo.
- Bene n. 5: porzione di fabbricato urbano sito in Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 48-50, catastalmente composto da magazzino, altri due locali, portico e ripostiglio al piano terreno.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni,

eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **COERENZE**

Bene n. 1 Piano interrato: terrapieno verso il Piazzale della Chiesa, terrapieno stessa ditta, terrapieno verso il cortile comune (n. 264 sub 108). Piano terreno: il cortiletto esclusivo, il cortile comune (n. 264 sub. 108) a due lati, la scala dell'u.i.u. n. 114 sub. 107 graffato con il n. 281 sub. 2, il mappale f. 34 n. 113, il Piazzale della Chiesa.

Bene n. 2 Piani terreno e primo: coerenti, la strada laterale del Piazzale della Chiesa, il piazzale anzidetto, il cortile comune (n. 264 sub 108), l'u.i.u. f. 34 n. 264 sub. 2.

Bene n. 3 La strada laterale del Piazzale della Chiesa, il cortile comune (n. 264 sub 108), l'u.i.u. f. 34 n. 264 sub 1, il mappale f. 34 n. 111.

Bene n. 4. Piani primo e secondo: il vuoto sul cortile comune (n. 264 sub 108) a due lati, il vuoto sul Piazzale della Chiesa, il mappale f. 34 n. 113.

Bene n. 5 La scala dell'u.i.u. n. 114 sub 107 graffato con il n. 281 sub. 2, il cortile comune (n. 264 sub 108), i mappali f. 34 numeri 113-112-111.

### **DATI CATASTALI**

**Gli immobili posti in vendita risultano così censiti:**

**al Catasto Fabbricati del Verrua Savoia (TO) Località San Giovanni n. 48-50**

- 1) Bene n. 1 Foglio 34 particella 114 sub 106 Cat A3 classe 1 consistenza 8 vani superficie catastale mq 219 Totale escluse aree scoperte e): 214 m2 rendita € 404,90 graffato 281 sub 1, LOCALITA' SAN GIOVANNI n. 48-50 Piano T-S1**
- 2) Bene n. 2 Foglio 34 particella 264 sub 1 Cat C2 classe U consistenza mq 137 rendita € 148,58, LOCALITA' SAN GIOVANNI n. 50 Piano T-1**

- 3) Bene n. 3 Foglio 34 particella 264 sub 2 Cat C7 classe U consistenza mq 27 rendita € 25,10, LOCALITA' SAN GIOVANNI n. 50 Piano T
- 4) Bene n. 4 Foglio 34 particella 114 sub 107 Cat A3 classe 1 consistenza 8 vani superficie catastale mq 269 Totale escluse aree scoperte e): 267 m2 rendita € 404,90 graffato 281 sub 2, LOCALITA' SAN GIOVANNI n. 48-50 Piano 1-2
- 5) Bene n. 5 Foglio 34 particella 264 sub 107 Cat C2 classe U consistenza mq 46 superficie catastale mq 63 rendita € 49,89 graffato 281 sub 3, LOCALITA' SAN GIOVANNI n. 48-50 Piano T

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

#### **Bene n. 1**

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### **CATASTO TERRENI**

I mappali F. 34 N.ri 114 e 281 al Catasto Terreni sono tutti accollonati a Partita 1 come “Enti Urbani”, rispettivamente con le seguenti superfici di mq 151 e mq 84.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Le U.I.U. F. 34 N. 114 sub. 106 – 281 sub. 1 graffate; N. 114 sub.107 – 281 sub. 2 graffate; N. 264 sub.107, 282 sub. 2 graffati, sono state originate da frazionamento e fusione n. 44122.1/2017 del 11/05/2017, derivano dalla soppressione delle consistenze:

- a) N. 264 sub. 4 bene comune non censibile.
- b) N. ri 114 sub. 105 – 264 sub. 105 – 293 sub. 101 graffati; Cat. A/3, vani 15,5.  
A sua volta la consistenza di cui al punto b) in virtù di fusione n. 188078.1/2006 del 16/11/2006 deriva dalla soppressione delle consistenze: c) N. 114 sub. 1 Cat. A/4 vani 1
- d) N. 114 sub. 2 Cat. A/4 vani 5
- e) N. 114 sub. 3 – 293 graffati Cat. A/4 vani 4,5
- f) N. 114 sub. 4 Cat. A/4 vani 2
- g) N. 264 sub. 3 Cat. C/2 mq 53

Si sono riscontrate discordanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale come evidenziato nella “planimetria con modifiche apportate dal C.T.U.” (vedi allegato 4 CTU).

Nell'immobile sono stati iniziati lavori di ristrutturazione completamente da ultimare, per cui

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

l'U.I.U. nello stato in cui si trova non è utilizzabile ai fini abitativi. Al momento sarebbe quindi opportuna la presentazione al Catasto Fabbricati di denuncia di variazione in “unità in corso di costruzione” (Cat. F/3), con pratica DOCEFA corredata da elaborato planimetrico, il cui costo è di circa € 450,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri di legge, oltre ad € 50,00 di diritti catastali, per totali € 500,00.

Circa l'intestazione, occorre dire come tutte le U.I.U. eseguite, catastalmente siano ancora cointestate a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mancando la voltura in capo al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza della Sentenza per divisione del Tribunale di Torino del 25/06/2018 Rep. 36218/2012.

Il costo di tale volturazione ammonta complessivamente a circa € 500,00, comprensivo bolli, diritti catastali, spese tecniche ed oneri di legge, da valere per tutte le U.I.U. del compendio eseguito.

### **Bene n. 2**

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### CATASTO TERRENI

Il mappale F. 34 n. 264 al C.T. è accollonato a Partita 1 come "Ente Urbano" di mq 504.

#### CATASTO FABBRICATI

Si sono riscontrate discordanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale come evidenziato nella “planimetria con modifiche apportate dal C.T.U.” (vedi allegato 4 CTU).

Al momento sarebbe quindi opportuna la presentazione al Catasto Fabbricati di denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica, con pratica DOCEFA corredata da elaborato planimetrico, il cui costo è di circa € 450,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri di legge, oltre ad € 50,00 di diritti catastali, per totali € 500,00.

Circa l'intestazione, occorre dire come tutte le U.I.U. eseguite, catastalmente siano ancora cointestate a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mancando la voltura in capo al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza della Sentenza per divisione del Tribunale di Torino del 25/06/2018 Rep. 36218/2012.

Il costo di tale volturazione ammonta complessivamente a c.a € 500,00, comprensivo di bolli, diritti catastali, spese tecniche ed oneri di legge, da valere per tutte le U.I.U. del compendio eseguito.

### **Bene n. 3**

#### CATASTO TERRENI

Il mappale F. 34 n. 264 al C.T. è accollonato a Partita 1 come "Ente Urbano" di mq 504.

#### CATASTO FABBRICATI

Dai rilievi eseguiti dal CTU, non sono state riscontrate discordanze significative o incidenti comunque sulla rendita catastale, tra lo stato di fatto e la rappresentazione planimetrica.

Circa l'intestazione, occorre dire come tutte le U.I.U. esegutate, catastalmente siano ancora cointestate a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mancando la voltura in capo al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza della Sentenza per divisione del Tribunale di Torino del 25/06/2018 Rep. 36218/2012.

Il costo di tale volturazione ammonta complessivamente a circa € 500,00, comprensivo di bolli, diritti catastali, spese tecniche ed oneri di legge, da valere per tutte le U.I.U. del compendio eseguito.

#### **Bene n. 4**

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### CATASTO TERRENI

I mappali F. 34 N.ri 114 e 281 al Catasto Terreni sono tutti accollonati a Partita 1 come "Enti Urbani", rispettivamente con le seguenti superfici di mq 151 e mq 84.

#### CATASTO FABBRICATI

Le U.I.U. F. 34 N. 114 sub. 106 – 281 sub. 1 graffate; N. 114 sub.107 – 281 sub. 2 graffati; N. 264 sub.107, 282 sub. 2 graffati, sono state originate da frazionamento e fusione n. 44122.1/2017 del 11/05/2017, derivano dalla soppressione delle consistenze:

- a) N. 264 sub. 4 bene comune non censibile.
- b) N. ri 114 sub. 105 – 264 sub. 105 – 293 sub. 101 graffati; Cat. A/3, vani 15,5.

A sua volta la consistenza di cui al punto b) in virtù di fusione n. 188078.1/2006 del 16/11/2006 deriva dalla soppressione delle consistenze:

- c) N. 114 sub. 1 Cat. A/4 vani 1
- d) N. 114 sub. 2 Cat. A/4 vani 5
- e) N. 114 sub. 3 – 293 graffati Cat. A/4 vani 4,5
- f) N. 114 sub. 4 Cat. A/4 vani 2
- g) N. 264 sub. 3 Cat. C/2 mq 53

Dai rilievi che è stato possibile effettuare, si sono riscontrate discordanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale come evidenziato nella “planimetria con modifiche apportate dal C.T.U.” (vedi allegato 4).

Nell'immobile sono stati iniziati lavori di ristrutturazione completamente da ultimare, per cui l'U.I.U. nello stato in cui si trova non è utilizzabile ai fini abitativi. Al momento sarebbe quindi opportuna la presentazione al Catasto Fabbricati di denuncia di variazione in “unità in corso di costruzione” (Cat. F/3), con pratica DOCEFA corredata da elaborato planimetrico, il cui costo è di circa € 450,00, comprensivo di spese tecniche ed oneri di legge, oltre ad € 50,00 di diritti catastali, per totali € 500,00.

Circa l'intestazione, occorre dire come tutte le U.I.U. eseguite, catastalmente siano ancora cointestate a \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mancando la voltura in capo al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza della Sentenza per divisione del Tribunale di Torino del 25/06/2018 Rep. 36218/2012.

Il costo di tale volturazione ammonta complessivamente a circa € 500,00, comprensivo di bolli, diritti catastali, spese tecniche ed oneri di legge, da valere per tutte le U.I.U. del compendio esecutato.

### **Bene n. 5**

#### **CATASTO TERRENI**

I mappali F. 34 N.ri 114 e 281 al Catasto Terreni sono tutti accollati a Partita 1 come “Enti Urbani”, rispettivamente con le seguenti superfici di mq 151 e mq 84.

#### **CATASTO FABBRICATI**

Le U.I.U. F. 34 N. 114 sub. 106 – 281 sub. 1 graffate; N. 114 sub.107 – 281 sub. 2 graffati; N. 264 sub.107, 282 sub. 2 graffati, sono state originate da frazionamento e fusione n. 44122.1/2017 del 11/05/2017, derivano dalla soppressione delle consistenze:

- a) N. 264 sub. 4 bene comune non censibile.
- b) N. ri 114 sub. 105 – 264 sub. 105 – 293 sub. 101 graffati; Cat. A/3, vani 15,5.

A sua volta la consistenza di cui al punto b) in virtù di fusione n. 188078.1/2006 del 16/11/2006 deriva dalla soppressione delle consistenze: c) N. 114 sub. 1 Cat. A/4 vani 1

- d) N. 114 sub. 2 Cat. A/4 vani 5
- e) N. 114 sub. 3 – 293 graffati Cat. A/4 vani 4,5

f) N. 114 sub. 4 Cat. A/4 vani 2

g) N. 264 sub. 3 Cat. C/2 mq 53

Pur non avendo potuto entrare nel locale principale, per quanto risulta dall'esterno pare esservi la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Circa l'intestazione, occorre dire come tutte le U.I.U. eseguite, catastalmente siano ancora cointestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mancando la voltura in capo alla sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza della Sentenza per divisione del Tribunale di Torino del 25/06/2018 Rep. 36218/2012.

Il costo di tale volturazione ammonta complessivamente a circa € 500,00, comprensivo di bolli, diritti catastali, spese tecniche ed oneri di legge, da valere per tutte le U.I.U. del compendio eseguito

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

**Bene n° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI N. 4850, PIANO T - S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 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.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC il 16/05/2024, il Comune di Verrua Savoia, in ordine al fabbricato comprendente l'U.I.U. de quo, ha reperito i seguenti titoli edilizi:

a) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 1/2007 Prot. 59 del 08/01/2007, per “RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON PARZIALE DEMOLIZIONE DI ALCUNI TRAMEZZI, REALIZZAZIONE DI BAGNO CON RELATIVO DISIMPEGNO SU CIASCUN PIANO, DEMOLIZIONE E NUOVA REALIZZAZIONE DI PAVIMENTI E PARETI PIASTRELLATE. RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO, TERMICO E IDRICO SANITARIO. RIFACIMENTO PARZIALE DELL'INTONACO E TINTEGGIATURA DEI MURI INTERNI”.

b) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 35/2011 Prot. 59 del 08/01/2007, per “DIA PRESA D'ATTO EX ART 37 DPR 380/01 MODIFICHE INTERNE IN VARIANTE ALLA DIA PROT. 1/2007 DEL 08/01/2007. CAMBIO D'USO DEI LOCALI AL PIANO TERRA DA CIVILE ABITAZIONE AD UFFICI”.

c) Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) Prot. n. 5252 (pratica edilizia n° 46/2017)

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

del 29/12/2017, per Manutenzione straordinaria leggera di cui all'art. 3 comma 1, lettera b e art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001. Descrizione dell'intervento: RIMOZIONE DI MANTO DI COPERTURA E ORDITURA SECONDARIA ESISTENTE E LORO SOSTITUZIONE, RIFACIMENTO INTONACO DELLE FACCIATE, COME DA ORDINANZA COMUNALE N. 03/2017 DEL 16/06/2017.

#### CONSIDERAZIONI.

Di fatto, l'unico intervento effettuato è quello relativo alla C.I.L.A. di cui al suddetto punto “e”, mentre i lavori autorizzati con gli altri titoli, risultano in buona parte da completare.

Per l'ultimazione degli stessi, ed in base alle proprie scelte progettuali, l'assegnatario dovrà presentare al Comune di Verrua Savoia debita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'Art. 22 D.P.R. 06 giugno 2001 N. 380 e s.m.i., con le relative onerosità stabilite, preventivandone un costo tra diritti comunali, spese tecniche ed oneri di legge, in circa € 6.000,00. Internamente all'U.I.U. de quo risultano presenti orizzontamenti in C.A. per cui non sono state reperite pratiche strutturali, presumibilmente posti in essere, rapportandosi ai titoli di cui ai punti “a” e “b”, anteriormente all'anno 2012. Per gli stessi occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di Verrua Savoia di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02 1974) comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali ed eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 5.000,00 fatti salvi i costi di eventuali opere di consolidamento se richieste dagli anzidetti uffici.

Il tutto per un importo di € 11.000,00, da condividere con il “bene 4” in quanto facente parte, con lo stesso, di un unico lotto.

Le anzidette procedure saranno comunque preventivamente e categoricamente da concordare con il tecnico comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di c.a € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

**Bene n° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI N. 50, PIANO T - 1

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

Previo richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC il 16/05/2024, il Comune di Verrua Savoia in ordine al fabbricato comprendente l'U.I.U. de quo ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- a) Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'Art. 34 del Regolamento Edilizio, Prot. n. 2188 del 11/05/2009, riguardante la “ripassatura del tetto“ delle U.I.U F. 34 N. 264 subalterni 1 e 2.
- b) Ai soli fini conoscitivi si fa presente che per l'immobile medesimo risulta essere stato presentato al Comune di Verrua Savoia il 29/10/2009, un piano di recupero di iniziativa privata per “cambio di destinazione d'uso e recupero di tettoia per l'apertura di un'azienda di tampografia” il cui Permesso di Costruire di fatto non è mai stato rilasciato.

#### CONSIDERAZIONI

Il fabbricato visivamente appare di vecchia fattura e compatibilmente “anteriore al 01/09/1967”.

Visto che relativamente al medesimo l'unico titolo edilizio rilevato, cioè quello di cui al suddetto punto “a”, è alquanto generico e non annovera elaborati grafici di sorta, il CTU non è in grado di esprimersi sull'esistenza o meno di abusi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai sensi delle vigenti normative, l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

**Bene n° 3** - TETTOIA UBICATA A VERRUA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI N. 50, PIANO T

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 non risulta agibile.

Previo richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC il 16/05/2024, il Comune di Verrua Savoia

in ordine al fabbricato comprendente l'U.I.U. de quo ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- a) Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'Art. 34 del Regolamento Edilizio, Prot. n. 2188 del 11/05/2009, riguardante la “ripassatura del tetto“ delle U.I.U F. 34 N.ri 264 subalterni 1 e 2.
- b) Ai soli fini conoscitivi si fa presente che per l'immobile medesimo risulta essere stato presentato al Comune di Verrua Savoia il 29/10/2009, un piano di recupero di iniziativa privata per “cambio di destinazione d'uso e recupero di tettoia per l'apertura di un'azienda di tampografia” il cui Permesso di Costruire di fatto non è mai stato rilasciato.

#### CONSIDERAZIONI

Il fabbricato visivamente appare di vecchia fattura e compatibilmente “anteriore al 01/09/1967”. Visto che relativamente al medesimo l'unico titolo edilizio rilevato, cioè quello di cui al suddetto punto “a”, è alquanto generico e non annovera elaborati grafici di sorta, il CTU non è in grado di esprimersi sull'esistenza o meno di abusi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai sensi delle vigenti normative, l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

**Bene n° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI N. 4850, PIANO 1 - 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 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 non risulta agibile.

Previa richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC il 16/05/2024, il Comune di Verrua Savoia, in ordine al fabbricato comprendente l'U.I.U. de quo, ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- a) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 1/2007 Prot. 59 del 08/01/2007, per “RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON PARZIALE DEMOLIZIONE DI ALCUNI TRAMEZZI, REALIZZAZIONE DI BAGNO CON RELATIVO DISIMPEGNO SU CIASCUN PIANO, DEMOLIZIONE E NUOVA REALIZZAZIONE DI PAVIMENTI E

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

PARETI PIASTRELLATE. RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO, TERMICO E IDRICO SANITARIO. RIFACIMENTO PARZIALE DELL'INTONACO E TINTEGGIATURA DEI MURI INTERNI”.

b) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 35/2011 Prot. 59 del 08/01/2007, per “DIA PRESA D'ATTO EX ART 37 DPR 380/01 MODIFICHE INTERNE IN VARIANTE ALLA DIA PROT. 1/2007 DEL 08/01/2007. CAMBIO D'USO DEI LOCALI AL PIANO TERRA DA CIVILE ABITAZIONE AD UFFICI”.

c) Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) Prot. n. 5252 (pratica edilizia n° 46/2017) del 29/12/2017, per Manutenzione straordinaria leggera di cui all'art. 3 comma 1, lettera b e art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001. Descrizione dell'intervento: RIMOZIONE DI MANTO DI COPERTURA E ORDITURA SECONDARIA ESISTENTE E LORO SOSTITUZIONE, RIFACIMENTO INTONACO DELLE FACCIATE, COME DA ORDINANZA COMUNALE N. 03/2017 DEL 16/06/2017.

CONSIDERAZIONI.

Di fatto, l'unico intervento effettuato è quello relativo alla C.I.L.A. di cui al suddetto punto “e”, mentre i lavori autorizzati con gli altri titoli, risultano in buona parte da completare.

Per l'ultimazione degli stessi, ed in base alle proprie scelte progettuali, l'assegnatario dovrà presentare al Comune di Verrua Savoia debita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'Art. 22 D.P.R. 06 giugno 2001 N. 380 e s.m.i., con le relative onerosità stabilite, preventivandone un costo tra diritti comunali, spese tecniche ed oneri di legge, in circa € 6.000,00. Internamente all'U.I.U. de quo risultano presenti orizzontamenti in C.A. per cui non sono state reperite pratiche strutturali, presumibilmente posti in essere, rapportandosi ai titoli di cui ai punti “a” e “b”, anteriormente all'anno 2012. Per gli stessi occorrerà provvedere alla sanatoria strutturale tramite la presentazione al Comune di Verrua Savoia di denuncia tardiva (L. 1086 del 05/11/1971 e Circolare Ministero LL. PP. 11951 del 14/02 1974) comprensiva di elaborati grafici, relazioni, prove di laboratorio sui materiali ed eventuale documentazione relativa alla richiesta di parere del Comune al competente Ufficio Regionale, il cui costo viene preventivato in circa € 5.000,00 fatti salvi i costi di eventuali opere di consolidamento se richieste dagli anzidetti uffici.

Il tutto per un importo di € 11.000,00, da condividere con il “bene 4” in quanto facente parte, con lo stesso, di un unico lotto.

Le anzidette procedure saranno comunque preventivamente e categoricamente da concordare con il tecnico comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo necessario per il rilascio del medesimo è di circa € 400, oltre ad I.V.A. ed oneri di legge.

**Bene n° 5** - MAGAZZINO UBICATO A VERRUVA SAVOIA (TO) - LOCALITÀ SAN GIOVANNI N. 48 - 50, PIANO T

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'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrua Savoia, in ordine all'U.I.U. de quo, non ha evidenziato titoli edilizi di sorta.

**CONSIDERAZIONI.**

Il fabbricato visivamente appare di vecchia fattura e compatibilmente “anteriore al 01/09/1967”.

Visto quanto sopra, il CTU non è in grado di esprimersi sull'esistenza o meno di abusi edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ai sensi delle vigenti normative, l'immobile non necessita dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

**NORMATIVA URBANISTICA**

Nel vigente Strumento urbanistico (VARIANTE AL P.R.G.I. DI ADEGUAMENTO AL P.A.I. - PROGETTO DEFINITIVO) gli immobili de quo ricadono in zona “Z R1” (Zona di recupero).

Questa zona comprende aree già edificate in precedenza, nelle quali il P.R.G.I. prevede modesti ampliamenti delle strutture esistenti e la demolizione di strutture fatiscenti.

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

Per una più esauriente descrizione della zona, per le destinazioni e gli interventi ammessi, si rimanda all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della “DOCUMENTAZIONE URBANISTICA” allegata alla presente, oltre ai dettami dello Strumento Urbanistico e del Regolamento Edilizio rilevabili sul sito del Comune di Verrua Savoia.

#### SERVITU', CENSO, LIVELLI, USI CIVICI

L'immobile risulta libero da gravami, censi, livelli ed usi civici

L'immobile sarà trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con usi, diritti e servitù inerenti, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze di catasto.

#### PARTI COMUNI

Risulta comune a tutte le U.I.U. esegutate l'area cortilizia libera (f. 34 n. 264 sub 108) interstante i vari corpi di fabbrica.

#### TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili devono ritenersi liberi ai fini della vendita e verranno consegnati all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

#### PROVENIENZA

Dalla perizia in atti (pag, 26) e dalla certificazione notarile risulta che i danti causa dei debitori esegutati hanno acquistato i beni pignorati per successione del 2005 ed il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta essere la seguente denuncia di successione per la quale manca la trascrizione dell'accettazione tacita: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.36422/25054 in data 2 settembre 2002, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Torino del 18 giugno 2001, numero di repertorio 33/83, contro l'eredità di XXX, devoluta a favore di XXX, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti unità: foglio 34 particella 114 sub 1, particella 114 sub 2, particella 114 sub 4, particella 264 sub 1, particella 264 sub 2 e particella 264 sub 3.

Per completezza si precisa che in data 15 dicembre 2006 i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esegutati per compravendita a favore di XXX e XXX (per la quota di 1/2 ciascuno del diritto piena proprietà in regime di comunione legale – diversamente ripartiti per quote con sentenza per divisione, trascritta ai nn.42234/29279 in data 18 ottobre 2018, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Torino del 25 giugno 2018, numero di repertorio 36218/2012) da XXX e XXX (per la quota di 1/2 ciascuno del diritto piena proprietà).

Ai Signori XXX e XXX i beni pignorati sono pervenuti per successione XXX deceduto XXX per

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

certificato di denunciata successione, trascritta ai nn.56118/32881 in data 18 ottobre 2007, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Rivoli del 23 febbraio 2006, numero di repertorio 95/1217 e relativa accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.65055/39899 in data 15 dicembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXX del 20 novembre 2006, numero di repertorio 72156/24018.

#### IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. TRIB. IVREA N. 45/24 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

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., (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).

ooOoo

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: 34.500,00= (Euro trentaquattromilacinquecento/00);
- 2) Offerta minima: Euro 27.600,00= (Euro ventisettemilaseicento/00);
- 3) Aumenti minimi in caso di gara: Euro 1.000,00= (Euro mille/00);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: lunedì 27 luglio 2026 ore 13;
- 5) Data e ora apertura buste, inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: martedì 28 luglio 2026 ore 10;
- 6) IBAN c.c. per deposito cauzione: IT12M033320100000001617795 acceso presso Banca Passadore Spa intestato a ES. IMM. TRIB. IVREA 45/24;
- 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: giovedì 30 luglio 2026 ore 13 (salvo autoestensione);
- 10) Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: venerdì 31 luglio 2026 ore 12.

ooOoo

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

ooOoo

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

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 Daniele Raffaello Manfredi (telefono 011/541052).

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

**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.

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

## **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 13.00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 45/24, le cui coordinate IBAN sono: IT12M0333201000000001617795

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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**

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

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 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 28 luglio 2026 alle ore 10 e terminerà il giorno 30 luglio 2026 alle ore 13**; 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

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

elettronica certificata e SMS.

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata al 31 luglio 2026 ore 12.**

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 ES. IMM. TRIB. IVREA N. 45/24 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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.

**Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).**

**Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione**

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

**prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di multa.**

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità 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 del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore procedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Ivrea) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ES. IMM. TRIB. IVREA N. 45/24 consegnato presso lo studio del professionista delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (ivi compresa la condanna, in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore, al pagamento della differenza).**

#### 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 a Istituto Vendite Giudiziarie, Corso Francia n. 81 Torino, telefono 0114731714. 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

**Avv. DANIELE RAFFAELLO MANFREDI**  
**Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino**  
**Tel. 011541052 – Fax 011539990**  
**Email [daniele.manfredi@manfredilegal.it](mailto:daniele.manfredi@manfredilegal.it)**  
**Pec [daniele.manfredi@cnfpec.it](mailto:daniele.manfredi@cnfpec.it)**

versamento del saldo del prezzo. Negli altri casi, l'istanza di esonero dalla liberazione, qualora quest'ultima non sia ancora avvenuta, dovrà essere presentata entro sette giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 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) e [www.idealista.it](http://www.idealista.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.

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, 16/04/2026

Il professionista delegato

Avvocato Daniele Raffaello Manfredi