

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## AVVISO DI VENDITA

Nel giudizio di divisione **R.G. n. 14659/2020**

Il sottoscritto, avvocato **Claudia Guzzo**, con studio in Torino, via Peyron 19, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice, dott.ssa **Maria Vittoria Chiavazza**, con ordinanza del 15 dicembre 2023

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015 della proprietà del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

in **REANO (TO)**, **località Case Vaietto n. 14** (nelle visure catastali, Case Vaietto n. 8), in un fabbricato residenziale a due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto, con corte comune a tutte le sei unità immobiliari insistenti sulla particella catastale 906, **un appartamento al piano primo (secondo fuori terra)** composto da ingresso, due camere, due bagni, soggiorno, cucina, due terrazzi verandati ad ovest ed un balcone verandato ad est, oltre ad un sottotetto non abitabile, soprastante tale alloggio pressochè per tutta la sua ampiezza e con accesso dal pianerottolo della scala in proprietà esclusiva delimitata da porta di accesso, nonché, **al piano seminterrato, un locale deposito** accessibile da rampa scale comune ai due alloggi dello stabile, nonché da altro accesso carraio esterno, e comunicante con l'attigua centrale termica comune ai due appartamenti.

L'edificio è privo dell'ascensore.

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reano:

l'alloggio al **Foglio 12, particella 906, sub 3**, via Case Vaietto n. 8 (in realtà 14), piani S1-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup catastale 171 mq (totale, escluse aree scoperte, mq 162), rendita 557,77 euro; il deposito al **Foglio 12, particella 906, sub 4**, via Case Vaietto 8 (in realtà 14), piano S1, cat C/2, classe U, consistenza mq 77, sup catastale totale mq 104, rendita catastale 167,02.

Coerenze dell'alloggio e del sottotetto: vuoto su corte comune a C.F. al Fg 12, part. 906, sub 8 su quattro lati.

Coerenze del deposito: terrapieno su mappale a C.T. Fg. 12, part. 906 sub 8 a nord (parte), sud, est (parte), ed ovest; centrale termica e scala comune (ai subb 2 e 3) a nord e a est.

Lo stabile di cui sono parte gli immobili in vendita è collocato all'interno di un'area interamente recintata utilizzata a giardino e comprendente alcuni bassi fabbricati, non oggetto della procedura, identificati catastalmente come autorimessa, tettoia, pensiline e locali deposito. Tale area esterna, di pertinenza anche degli immobili in vendita, è censita al Catasto al **Foglio 12, part. 906, sub 8**, presenta destinazione catastale di "Corte Comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7". La medesima area è altresì iscritta al Catasto Terreni al Foglio 12, part. 906, "Ente Urbano".

All'interno dell'area recintata circostante il fabbricato residenziale è altresì presente un secondo mappale, identificato al catasto terreni al Foglio 12, mappale 935, non oggetto di pignoramento.

E' costituita sulla predetta area individuata al Foglio 12, part. 906, sub 8 **una servitù**, meglio descritta dal perito incaricato alla pagina 11, per la posa in opera, interrati, di tubazioni per acquedotti, gas, fognatura, linee elettriche e telefoniche e di qualsiasi altro manufatto necessario o utile per il miglior uso del fondo dominante (censito al Foglio 12, num. 933).

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967.

Agli atti della procedura risultano le seguenti pratiche edilizie: domanda 7.9.1956 per "la costruzione di una casa per uso abitazione a due piani (rialzato e 1° piano) in Regione Vaietto"; Permesso di Abitabilità 20 luglio 1958, rilasciato dal Sindaco del Comune di Reano a seguito della domanda 19.7.1958; Domanda 14.12.1964 per la costruzione di "n. 1 garage nell'interno del giardino, sito in Via Case Vaietto n. 3, adiacente alla casa" e relativo benestare alla costruzione della Commissione Edilizia 19.1.1965, fatti salvi diritti di terzi e autorizzazione del Sindaco del Comune di Reano a costruire il suddetto garage, datata 21.1.1965, ma priva di timbri e firme e di rilascio; Domanda 26.7.1993 (prot. 2367) per "chiusura verande e balconi" e relativo parere favorevole condizionato al rispetto del rapporto di aeroilluminazione e relative tavole e relazioni progettuali ed attestazione pagamento diritti e oneri concessori (nella tavola di progetto relativa alla "chiusura balconi con verande" è indicata un'area a parcheggio di mq 129,80 lato nord-est del mappale 906); Concessione rilasciata n. 645 notificata il 27.6.1994 relativa alla "chiusura mediante verande i balconi".

Sussistono irregolarità edilizie e catastali, per la descrizione delle quali e per le modalità e i costi per porvi rimedio si legga la relazione del tecnico incaricato, arch. Luca Imberti, alle pagine da 37 a 40, pubblicata unitamente al presente avviso. In ogni caso, ricorrendone i

presupposti l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 comma 5 del DPR 6/6/2001 num 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/2/1985 num 47.

Agli atti della procedura non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

**PREZZO BASE:** euro **78.000,00**

**OFFERTA MINIMA:** euro 58.500,00

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA euro 2.000,00**

termine per il pagamento del prezzo 120 giorni

termine per la presentazione delle offerte: **13 ottobre 2025 ore 12.00**

apertura delle buste **14 ottobre 2025 ore 12.00;**

inizio dell'eventuale gara: **14 ottobre 2025** immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: **17 ottobre 2025** alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: **17 ottobre 2025** immediatamente dopo l'epilogo della gara.

Presso il Tribunale di Torino, corso Vittorio Emanuele II, n. 130, Scala C, quarto piano, stanza 41102, è aperto il lunedì, giovedì e venerdì, dalla ore 09.30 alle ore 12.30 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e un supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica. E' necessario fissare l'appuntamento contattando il numero 011 4329609.

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Il gestore della vendita è **Astalegale.net SpA. [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

1) l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali 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.

2) è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

3) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;

4) non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il termine indicato per la presentazione delle offerte; 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;

5) le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

6) la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario, con causale "versamento cauzione", su conto corrente intestato a "Giudizio di divisione N. R.G. 14659 2020" il cui IBAN è: IT8810623001003000040962167 Credit Agricole CARIPARMA; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

Il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;  
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 ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

### **Contenuto dell'offerta**

L'offerta deve contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita IVA qualora l'offerente sia un'impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri di chi sottoscrive l'offerta nell'interesse della società;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dalla data di apertura delle buste, non dovrà essere superiore a 120 giorni;
- la volontà di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, o di crediti di imposta, ricorrendone i presupposti richiesti dalla legge.

### **Documenti da allegare all'offerta**

1. la documentazione attestante il versamento (copia della cd "contabile") effettuato tramite bonifico bancario della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari.
2. la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di €

16,00;

3. per le persone fisiche allegare la fotocopia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); per le società e altri enti allegare fotocopia della carta di identità, copia della visura camerale e 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, con l'indicazione di un recapito telefonico.

4. nella sezione "*Caricamento altra documentazione*" sarà possibile allegare ulteriore documentazione utile, quale la copia del codice fiscale dell'offerente, del legale rappresentante della società offerente o del coniuge dell'offerente coniugato in regime patrimoniale di comunione di beni, e ogni altro documento o informazione utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

@ @ @

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

@ @ @

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, 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 presso il proprio studio in Torino, via Peyron 19.

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

In caso di rilancio nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà automaticamente di 3 minuti e così a seguire.

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 provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c.

### AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Si avverte che se nel termine stabilito non è depositato il prezzo il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**). In caso di gara il termine sarà di 120 giorni.

Il versamento potrà avvenire anche tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, in Torino, via Peyron 19, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità inerenti il trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal 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.

NOTA BENE: 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 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**

Il sottoscritto è stato nominato custode dell'immobile. Gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per eventuali informazioni (011 485332 [avvocatoclaudiaguzzo@gmail.com](mailto:avvocatoclaudiaguzzo@gmail.com)).

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite dell'immobile saranno fissate, previo accordo con il custode, dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Qualora l'immobile aggiudicato fosse occupato e non vi siano titoli opponibili alla procedura, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma VI cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, omesso il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi, sia:

pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, lì 17 giugno 2025