

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 207/2022

La sottoscritta Dott.ssa Rosa Daniela Rendine, con studio a Torino in via Stefano Clemente n. 7, delegata alla vendita in questa procedura esecutiva immobiliare dal giudice del Tribunale di Torino, dr.ssa Francesca Alonzo, con Ordinanza del giorno 14.02.2024

Premesso che:

- la vendita fissata per il giorno 10 giugno 2025 è andata deserta per mancanza di offerte;
- la pubblicità è stata eseguita sul PVP:
per il Lotto n. 1 con decorrenza dal 24.03.25;
per il Lotto n. 2 con decorrenza dal 25.03.25.
- la pubblicità è stata eseguita sul sito www.astegiudiziarie.it con decorrenza dal giorno 23.04.2025 per entrambi i lotti;
- la pubblicità è stata eseguita per entrambi i lotti in vendita con decorrenza dal 07.04.2025 sui siti: Astalegale.net, asteimmobili.it, publicomonline.it, spazio aste e Tribunale di Torino.

Quanto premesso,

ORDINA

LA VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 569-570-591 bis c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

della piena proprietà, tramite la piattaforma del gestore della vendita

ASTALEGALE.NET S.P.A., dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Nel comune di COAZZE (TO) - al civico n. 8 di via Giaveno, "Condominio Cristina" appartamento e locale cantina di pertinenza e uso esclusivo di posto auto:

1) Monolocale posto al piano 1° (2° f.t.) composto da un unico vano (angolo cottura e camera) bagno e balcone.

Coerenze: cortile comune, alloggio n.10, corridoio comune, alloggio n. 21 bis.

2) Locale cantina posto al piano terreno (1°f.t.)

Coerenze: cantina n.26 - corridoio comune - cantina n.24 - parti comuni.

È altresì di pertinenza dell'unità immobiliare il posto auto a cielo aperto distinto con il n. XII. Confina con il posto auto n. XIII, cortile comune, posto auto n. XI.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coazze (TO):

1) al Foglio 57, particella 123, sub. 8, piano 1°, Cat. A/3, vani 2, Classe 2, superficie cat. totale mq. 24, R.C. € 90,90.

2) al Foglio 57, particella 123, sub 58, Cat. C/2, Classe Unica, superficie mq. 4, R.C. € 5,37.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti, risulta che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito con licenza edilizia n. 79/75 del 23.05.1977 e succ. variante. La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata con provvedimento del 04.11.1982.

Secondo quanto riferito dal nominato esperto si evidenziano differenze esterne all'alloggio per il posizionamento di contatori esterni sui balconi in posizioni differenti dal progetto.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1bis, che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima in data 24.10.2022 del Tecnico incaricato geom. Luciano Testai.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità ai sensi di legge.

STATO DI POSSESSO /OCCUPAZIONE

L'immobile è libero nel possesso del custode.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA - PREZZO

PREZZO BASE: 10.725,00 (diecimila settecentoventicinque virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: 8.043,75 (ottomila quarantatré virgola settantacinque)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 1.000,00 euro (mille virgola zero zero)

LOTTO 2

Nel comune di COAZZE (TO) - al civico n. 8 di via Giaveno, "Condominio Cristina" appartamento monolocale e uso esclusivo di posto auto:

1) Monolocale posto al piano 1° (2° f.t.) composto da un unico vano (angolo cottura e camera) bagno e balcone.

Coerenze: cortile comune, vano scala, corridoio comune, alloggio n. 11.

È altresì di pertinenza dell'unità immobiliare il posto auto a cielo aperto distinto con il n. XIV. Confina con Rio Villa, cortile comune, il posto auto n. XIII.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coazze (TO) al Foglio 57, particella 123, sub. 9, Cat. A/3, classe 2, vani 2, superficie cat. totale mq. 24, R.C. € 90,90.

SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti, risulta che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito con licenza edilizia n. 79/75 del 23.05.1977 e succ. variante. La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata con provvedimento del 04.11.1982.

Secondo quanto riferito dal nominato esperto si evidenziano differenze esterne all'alloggio per il posizionamento di contatori esterni sui balconi in posizioni differenti dal progetto.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1bis, che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima in data 24.10.2022 del Tecnico incaricato geom. Luciano Testai.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta

alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità ai sensi di legge.

STATO DI POSSESSO /OCCUPAZIONE

L'immobile è libero nel possesso del custode.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA - PREZZO

PREZZO BASE: 9.450,00 (novemila quattrocento quattrocentocinquanta virgole zero zero)

OFFERTA MINIMA: 7.087,50 (settemila ottantasette virgola cinquanta)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA 1.000,00 euro (duemila virgola zero zero)

• **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER ENTRAMBI I LOTTI**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno **22.09.2025 ore 12.00.**

• **DATA, ORA E LUOGO DI INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA PER ENTRAMBI I LOTTI**

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 **10143 - TORINO - VIA STEFANO CLEMENTE N. 7**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **23 SETTEMBRE 2025 alle ore 16.00.**

IBAN C/C PER IL DEPOSITO DELLA CAUZIONE PER ENTRAMBI I LOTTI

Il conto corrente della procedura è intrattenuto con la BANCA CARIPARMA CREDIT AGRICOLE AG. 14 di Torino, il codice IBAN sul quale far pervenire il bonifico della cauzione è il seguente:

IT 05 Y 06230 01013 0000 47321693

CONTO INTESTATO A "R.G.E. 207 DEL 2022"

INDISPENSABILE SPECIFICARE A QUALE LOTTO SI RIFERISCE LA CAUZIONE

IL GESTORE DELLA PRESENTE VENDITA TELEMATICA E' ASTALEGALE NET SPA

- **DATA, ORA E TERMINE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA
PER ENTRAMBI I LOTTI**

26 SETTEMBRE 2025 ore 16.00 salvo auto-estensione.

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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore, e fatti salvi i divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato, **dr.ssa Rosa Daniela Rendine, al seguente indirizzo: TORINO - VIA STEFANO CLEMENTE N. 7 - PIANO QUARTO**

TEL. 0112452984-011505747 - CELL. 335 529 75 05

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti

necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; L'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC 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 definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura (R.G.E. 207 DEL 2022), presso CARIPARMA AG. 14 TORINO -

IBAN: **IT 05 Y 06230 01013 0000 47321693**

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 nullità 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, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

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

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per

effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più

alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà inizio il giorno 23 SETTEMBRE 2025 alle ore 16.00 e terminerà il giorno 26 SETTEMBRE 2025 alle ore 16.00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto estensione).

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 auto estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **26 SETTEMBRE 2025 ALLE ORE 16.00** e successive.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione OVVERO NEI TERMINI DALLO STESSO INDICATI NELL'OFFERTA.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o

all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

È delegato custode la dr.ssa Rosa Daniela Rendine, contattabile ai seguenti recapiti: e-mail daniela.rendine@studiorendine.com; telefono 0112452984 - 011505747 - 3355297505. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

Le visite degli immobili saranno fissate dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo accordo con il custode.

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 ovvero con e-mail al custode.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita viene pubblicato come segue:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per



la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto
esito positivo.



Torino, 23 giugno 2025

Il Professionista delegato

(dr.ssa Rosa Daniela Rendine)

