

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO****Esecuzione Immobiliare n. 565/2024**

* * * * *

Il sottoscritto Dott. Federico Jacopo Quarello, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 565/2024 dal G.E. Dr.ssa Sabrina Gambino con ordinanza del 12 giugno 2025;

- viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149;

- visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

per il giorno **25 novembre 2025 ore 16,00** in Torino Corso Svizzera n. 30 tramite la piattaforma www.spazioaste.it del seguente immobile:

LOTTO UNICO**Ubicazione e descrizione beni**

A) Unità immobiliare residenziale sita in GRUGLIASCO (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis, della superficie catastale di mq 65,00:

- per la quota di 1/1 di nuda proprietà intestata a A1

- per la quota di 1/1 di usufrutto intestata a A2

con unico accesso da scala esterna nel cortile comune al numero civico 74 bis di Via Giovanni Lupo.

Il bene pignorato è costituito da:

- **alloggio** al piano primo (secondo fuori terra) composto di ingresso su cucina, soggiorno con balcone sulla via, camera, disimpegno e bagno, oltre a sottotetto non abitabile collegato mediante scala interna, distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio;

- **cantina** al primo piano interrato con accesso dallo stesso cortile comune distinta con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio.

In dettaglio:

☐ la cucina, di mq 13 circa, funge anche da ingresso ed è affacciata sul cortile tramite portafinestra e finestra,

☐ il bagno con finestra (di mq 4 circa) ha accesso dal disimpegno (di mq 2 circa) aperto sulla cucina,

☐ il soggiorno di mq 19 circa, è affacciato sulla Via Lupo tramite balcone ed ha al suo interno la scala per l'accesso al sottotetto,

☐ la camera, di mq 14 circa, ha finestra sulla via,

☐ con scala presente nel soggiorno si accede al sottotetto non abitabile composto da

unico ambiente di mq 39 circa con altezza sotto tavolato al colmo di m 2,40 e all'estremità di m 0,80; al suo interno è ricavato un locale ripostiglio di mq 4 circa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, oltre all'interrato e al sottotetto ed è stato costruito nel 1958.

B) Unità immobiliare uso autorimessa sita in GRUGLIASCO (TO), Via Giovanni Lupo n. 74 bis, della superficie catastale di **mq 15,00**

per la quota di 1/1 di nuda proprietà intestata a A1

per la quota di 1/1 di usufrutto intestata a A2

con accesso dal cortile comune al numero civico 74 bis di Via Giovanni Lupo, il bene pignorato è una **autorimessa** al piano terreno (primo fuori terra) di mq catastali 15 distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di condominio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra ed è privo di titolo edilizio.

*

Si precisa che A1 nata a ***, il ***, C.F. ***, coincide con A3, C.F. ***, per variazione avvenuta in data 21/06/2017.

* * * * *

Integrazione perizia del 19.05.2025

Applicazione della normativa previgente al 1967

Preliminarmente, si richiede al C.t.u. di chiarire per quali motivazioni ritenga non applicabili al manufatto ad uso box le disposizioni normative e interpretative relative all'edificazione antecedente al 1967.

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio della Città di Grugliasco non risulta essere presente alcun titolo autorizzativo, anche in sanatoria o richiesto tramite istanza di Condonò (ai sensi della Legge 47/1985), che abbia autorizzato la costruzione del fabbricato ad uso box. Non è possibile quindi stabilire con certezza quando detto basso fabbricato sia stato edificato.

L'elaborato grafico allegato al titolo edilizio che ha autorizzato la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento unitamente al box (Concessione edilizia n. 169_1958) e quello allegato al titolo che ha legittimato la costruzione del fabbricato adiacente affacciato sul medesimo cortile condominiale (Concessione Edilizia n. 123_1956) raffigurano detto cortile privo del basso fabbricato, che quindi è stato edificato in data successiva al 1958.

La planimetria catastale di impianto, protocollata in data 28/11/1991, indica che l'immobile è stato realizzato tra il 1958 ed il 1991.

Poiché a seguito dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 in tutto il centro abitato del Comune di Grugliasco è divenuto obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per realizzare qualunque manufatto, risulta evidente che lo stato legittimo del basso fabbricato uso box non rientra nei casi previsti nell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) né nelle disposizioni normative ed interpretative relative all'edificazione antecedente al 1967.

Il basso fabbricato uso box è quindi stato edificato in assenza di titolo autorizzativo.

Dal punto di vista urbanistico è sito in area di centro storico a prevalente destinazione residenziale in zona urbanistica denominata Z05, sub zona Z05a; per tale area le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale indicano che non è

ammesso l'incremento di volumetria.

Come già indicato nella perizi di stima depositata il 13/12/2024, **il basso fabbricato uso box non può essere regolarizzato mediante il deposito di una istanza in sanatoria.**

* * * * *

Integrazione perizia del 19.05.2025

Destino del fabbricato ritenuto abusivo

Nell'ipotesi in cui in cui il box venga considerato abusivo e non suscettibile di sanatoria, si chiede al C.t.u. di precisare se debba ritenersi necessaria la sua demolizione, ed in tale ipotesi, quali siano, anche in via meramente sommaria ed indicativa, i costi presumibili di tale intervento.

Da ultimo si richiedono delucidazioni in merito alla valutazione del Lotto: nonostante la non sanabilità del box, non si capisce per quali motivazioni resti esclusa dalla detta stima anche l'area di sedime.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Vigilanza Edilizia in data 19/05/2025 è risultata la presenza di una Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i. "per accertamento per opere abusive presso fabbricato sito in Grugliasco (TO), Via Lupo n. 74 bis", inviata in data 20/03/2025; l'avvio del procedimento amministrativo è finalizzato alla demolizione e ripristino di tutte le opere abusivamente realizzate che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'emissione dell'ordine di demolizione emesso da parte dell'Ufficio Vigilanza del Comune di Grugliasco. Fino all'emanazione di tale disposizione, il fabbricato può non essere demolito.

In caso di accertamento di inottemperanza, ossia se l'abuso edilizio non venisse rimosso entro il termine di novanta giorni che sarà fissato dall'ordinanza demolitoria, verrebbero applicate sanzioni pecuniarie che possono variare da 2.000 a 20.000 euro. Inoltre, come disposto dall'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/01, il bene e l'area su cui il box è stato costruito illegalmente diventerebbe proprietà gratuita del Comune.

Il Tecnico dell'Ufficio Vigilanza Edilizia non è stato in grado di prevedere i tempi necessari alla conclusione di tutto l'iter.

Dall'analisi del Regolamento di condominio risulta che il cortile su cui si affaccia il box è condominiale ed è adibito a posti auto riservati ai condomini. L'area di sedime del basso fabbricato in oggetto, nel momento in cui lo stesso verrà demolito, potrebbe essere trasformata in un posto auto privato; si precisa però che alla data attuale detta area non può essere valorizzata.

Il valore che l'area potrebbe acquisire in conseguenza della demolizione del basso fabbricato, nel caso in esame dati i valori medi della zona, potrebbe arrivare ad equiparare il costo della demolizione del fabbricato stesso comprensivo della pratica di variazione catastale da depositare. Il costo presunto di tale operazione può ammontare indicativamente ad € 4.000.

* * * * *

Dati catastali

A) Unità immobiliare residenziale

Catasto fabbricati del Comune di Grugliasco, **foglio 6 particella 181 subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 65, totale escluse aree

scoperte mq 63, rendita 299,55 Euro, derivante per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 11/03/2015 in atti dal 11/03/2015 (Pratica n. TO0114102 – n. 64154.1/2015) dallo stesso identificativo catastale, ancora derivante per frazionamento e altro del 08/02/1991 in atti dal 07/06/1999 (n. 1712/1991) dal foglio 6 particella 181 subalterno 3.

Indirizzo catastale: Via Giovanni Lupo n. 74, piano 1 – S1

Intestazione:

- A1 nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni
- A2 nato a *** il 28/10/1962, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

B) Unità immobiliare uso autorimessa

Catasto fabbricati del Comune di Grugliasco, **foglio 6 particella 182 subalterno 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale mq 15, rendita 79,33 Euro, derivante per frazionamento del 28/11/1991 in atti dal 07/06/1999 (n. 15973/1991) dal foglio 6 particella 182 subalterno 2.

Indirizzo catastale: Via Giovanni Lupo n. 74, piano T

Intestazione:

A1 nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

A2 nato a *** il 28/10/1962, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

Coerenze

A) Unità immobiliare residenziale

Coerenze alloggio: Via Lupo, altra unità immobiliare del condominio, cortile comune, pianerottolo e scala privata di accesso, altra proprietà.

Coerenze cantina: vano scala e corridoio comune, sottosuolo cortile comune, altre cantine e locali.

Si precisa che la cantina utilizzata dalla proprietaria corrisponde a quella indicata nella scheda catastale e nell'atto di provenienza.

Si precisa che il numero civico indicato nella visura (74) non corrisponde a quello reale (74bis).

B) Unità immobiliare uso autorimessa

Coerenze: cortile comune, proprietà particelle nn. 198 e 47 del foglio 6, altro locale.

Si precisa che il numero civico indicato nella visura (74) non corrisponde a quello reale (74bis).

Provenienza

L'U.I. pervenne a:

A1 (oggi – 26/05/2015) nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di nuda proprietà e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni

A2 (oggi – 26/05/2015) nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di usufrutto e la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pelle Maria Teresa del 26/05/2015, repertorio n. 3419, raccolta n. 2574, trascritto il giorno 08/06/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. RG 19162 RP 13453 contro B1 e B2.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'alloggio con cantina e l'autorimessa risultano occupati dalla proprietaria A1 e dai figli.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica (alloggio + cantina)

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 169 del 17/10/1958 per la realizzazione di edificio di civile abitazione.

Concessione edilizia n. 21 del 21/03/1970 per la sostituzione di tetto (non presente nell'archivio comunale).

Denuncia di Inizio Attività n. 133 del 26/05/2000, protocollo n. 14341, per esecuzione di modifiche interne e manutenzione straordinaria

Comunicazione di Inizio Lavori n. 215 del 01/10/2015, per esecuzione di opere interne

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 100 del 03/08/2017 per la realizzazione di opere interne e l'installazione di una scala interna per l'accesso al sottotetto.

Permesso di Costruire in sanatoria pratica edilizia n. 014/2017 del 02/03/2017 non ancora definito poiché non risulta depositato quanto richiesto dal Comune ad integrazione.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare residenziale; l'autorimessa è priva di titolo edilizio e non è regolarizzabile, come più avanti descritto.

Situazione urbanistica

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

Conformità edilizia (alloggio + cantina)

Alloggio

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare pignorata è difforme dalla planimetria autorizzativa comunale in quanto:

☐ Il piano primo è conforme alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 100 del 03/08/2017

☐ il locale sottotetto non è conforme all'ultima pratica depositata (n. 014/2017) in quanto non sono state ottemperate le richieste di integrazione del Comune, sono ancora presenti le finestre a tetto (tipo velux) e parte degli impianti; inoltre la caldaia a servizio dell'unità immobiliare permane nel locale (diversamente da quanto accettato dalla normativa comunale); infine l'altezza utile lorda è superiore a quanto ammesso dalle norme tecniche per i sottotetti (m 1,70).

L'immobile risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.

A seguito del confronto con i responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale, considerato che la pratica non è ancora stata archiviata, la situazione attuale può essere definita depositando le integrazioni richieste in data 13/03/2017 e successivamente sollecitate.

I costi di regolarizzazione non sono stimabili a priori.

* * * * *

Integrazione perizia del 19.05.2025

Agibilità successiva alla regolarizzazione edilizia

Con riferimento all'appartamento (e agli annessi locali quali cantina e sottotetto), si chiede di precisare se, a seguito degli interventi di regolarizzazione edilizia eventualmente effettuati, permanga o meno la validità del certificato di agibilità.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata in data 15/05/2025 è risultata la presenza di una Comunicazione di archiviazione della pratica edilizia n. 14/2017 del 02/03/2017 a decorrere dal trentesimo giorno dalla notifica della comunicazione stessa avvenuta in data 03/03/2025

Diversamente da quanto indicato nella perizia depositata il 13/12/2024, a seguito dell'archiviazione della precedente pratica, il sottotetto, previo colloquio con i tecnici del Comune, potrà essere regolarizzato mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 che dimostri la realizzazione delle opere richieste con lettera datata 13/03/2017, ovvero vengano chiuse le finestre a tetto (tipo velux), eliminati parte degli impianti, spostata la caldaia a servizio dell'unità immobiliare, infine venga ridotta, mediante parziale controsoffittatura, l'altezza utile lorda per ricondurla a quanto ammesso dalle norme tecniche per i sottotetti (m 1,70).

I costi di regolarizzazione non sono stimabili a priori.

Relativamente all'agibilità, l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., indica che la Segnalazione Certificata di Agibilità deve essere depositata per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Poiché l'intervento di ripristino dell'ultimo stato autorizzato del sottotetto non rientra nei casi sopra citati a parere del CTU non è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità.

* * * * *

Cantina

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale della cantina di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata non è conforme alla planimetria autorizzativa in quanto il piano sotterraneo era unico.

La cantina risulta quindi non **conforme ma regolarizzabile**.

Le difformità sono regolarizzabili presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione.

I costi di regolarizzazione, comprensivi di oneri professionali e sanzione, ammontano presumibilmente ad € 2.000.

Conformità catastale (alloggio + cantina)

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

Alloggio

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non è completamente corrispondente in quanto la scala ed il sottotetto non sono raffigurati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica di variazione catastale, dopo aver definito la pratica edilizia ancora sospesa (Pratica edilizia 014/2017).

Contestualmente, come previsto dalla Nota dell'Agenzia delle Entrate protocollo n. 223119 del 04/06/2020, la cantina dovrà essere scorporata dalla scheda catastale dell'alloggio.

Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 640,50 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 100,00).

L'immobile risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.

Cantina

La cantina visionata è **conforme** a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

Dichiarazione di agibilità (alloggio + cantina)

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Grugliasco risulta depositata la seguente richiesta di agibilità: Agibilità n. 2 del 30/01/1961 di fabbricato composto da piani 2, vani 9, accessori 6 e appartamenti 2.

Attestato di prestazione energetica (alloggio + cantina)

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'alloggio oggetto di pignoramento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 206076 0034 del 13/03/2015 dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica C.

Pratiche edilizie (autorimessa)

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo (neanche una concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985): dal che si evince che **l'unità immobiliare pignorata è stata costruita abusivamente**.

Conformità edilizia (autorimessa)

Poiché l'edificio condominiale è in Zona di centro Storico (Z05a) non è possibile regolarizzare il basso fabbricato in cui si trova l'autorimessa in quanto in tale area non sono ammessi ampliamenti né nuove costruzioni.

Conformità catastale (autorimessa)

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale è corrispondente.

L'immobile risulta quindi conforme dal punto di vista catastale.

Spese e procedimenti giudiziari

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

assenti per carenza documentale attribuita ai precedenti Amministratori.

Si rileva che nell'Assemblea straordinaria del 13/11/2024, svolta alla presenza del nuovo Amministratore, è stato istituito un fondo spese condominiale per coprire le urgenze e le spese arretrate della consistenza complessiva di € 2.000 di cui spettanti alla proprietà pignorata € 433,92.

Si rileva inoltre che, in seguito al distacco di alcune parti di cornicione lato Via Lupo e lato cortile interno,

successivamente ripristinate, il Comune di Grugliasco

☐ in data **29/08/2018** ha emesso **ordinanza n. 7773**

☐ in data **20/11/2018** ha emesso **ordinanza n. 7848**

☐ in data **13/08/2019** ha emesso **ordinanza n. 8095** per la verifica delle condizioni di sicurezza statica della copertura del fabbricato e dei cornicioni lato Via Lupo e lato cortile interno a cui è seguita perizia statica redatta da professionista incaricato con cui

è stato certificato che la copertura dell'edificio – per la parte oggetto di verifica:

“- Non presenta criticità in termini di lesioni o deformazioni e segni di degrado degli elementi costituenti, tali da denunciare problematiche a livello statico o carenze strutturali con conseguente riduzione del livello di sicurezza dell'opera.

- Possiede strutture portanti di orditura principale e secondaria in legno, con schema statico a doppia falda e parti a sbalzo esterne, idonee all'uso al quale sono destinate nel rispetto dei requisiti prestazionali e dei carichi previsti dalla normativa (NTC2018 – D.M. 17.01.2018)”

relativamente ai cornicioni:

“[...] la porzione di cornicione crollata dal lato del cortile interno (fenomeno risalente ad Agosto 2018), è stata completamente rimossa e ripristinata [...] con elementi di differenti caratteristiche rispetto alla tipologia originaria, che ha previsto una soluzione in legno tipo “perlinato” di finitura. Tali elementi sono stati fissati alle strutture del fabbricato e trasversalmente alla porzione del cornicione – in stato originario - insistente sulla proprietà adiacente [...]: si constata che tale parte di cornicione originaria, risulta ammalorata per uno sviluppo di circa 70-90 cm, presentando segni di fessurazioni e locali lesioni, così come già denunciato dal tecnico in riferimento alla sopracitata ordinanza n. 7773/2018.

Sebbene allo stato attuale non si rilevino gravi lesioni, tali da denunciare rischi di imminenti crolli o locali cedimenti, considerando i pregressi già manifestatisi, posti in relazione alla tipologia costruttiva dei cornicioni dell'intero edificio ed alle criticità denunciate, non si ritiene che possano essere scongiurati rischi di ulteriori distacamenti (anche localizzati) nel tempo.

[...] alla luce di tutto quanto relazionato, considerate le criticità rilevate (come peraltro già denunciato) ed i pregressi manifestatisi, non risulta possibile certificarne la sicurezza statica, in quanto a parere dello scrivente, tali elementi non risultano in possesso di idonei requisiti in relazione la tipologia esecutiva adottata all'epoca di realizzazione e per fenomeni di ammaloramento localizzati che potrebbero comprometterne la stabilità nel tempo.

Si ritiene pertanto necessario che venga programmato e condiviso tra le Proprietà dello stabile, un intervento univoco e risolutivo, che ne preveda o la messa in sicurezza mediante sistemi di rinforzo e risanamento o il rifacimento con soluzioni più idonee ed leggere, che possono essere attuate direttamente dall'esterno, senza interferire con la copertura del fabbricato”.

Si rileva che nell'Assemblea straordinaria del 13/03/2025, è stato istituito un fondo per le opere straordinarie pari complessivamente pari ad € 7.338,82 di cui spettanti alla proprietà pignorata € 1.687,76 ma che contestualmente la quota in capo alla proprietà pignorata è stata ripartita sui condomini non morosi.

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti altre spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Le spese condominiali

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio non trascritto né registrato, dal quale si evince che

☐ all'alloggio con cantina e autorimessa spettano millesimi 216,96 di comproprietà sulle spese generali

☐ all'alloggio con cantina spettano millesimi 264,26 di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento.

* * * * *

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e 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.

* * * * *

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperta Arch. Monica Colonna del 13.12.2024 integrata con la perizia del 19.05.2025, consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.torino.it

* * * * *

PREZZO BASE: € 83.000,00 (ottantatremila/00)

OFFERTA MINIMA: € 62.250,00 (sessantaduemiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00 (mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

* * * * *

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 24 novembre 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015,

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

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@giustizia-cert.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) Il **"Manuale utente per l'invio dell'offerta"** è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica,

che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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 le ore 12,00 del 24 novembre 2025**; 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 che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

6) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7) **L'offerente deve 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 per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla Procedura **"Esecuzione Immobiliare 565/2024"** le cui coordinate IBAN sono: **IT29K0326801007052736545240**; 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) 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.

* * * * *

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- **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 dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'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.

* * * * *

Si segnala che, 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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Atrio è aperto il martedì, mercoledì e giovedì dalla ore 10.30 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;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;

MODALITA' DELLA VENDITA

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 Dott. Federico Jacopo Quarello presso il proprio studio in **Torino, Corso Svizzera n. 30**.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 25 novembre 2025 ore 16,00 presso lo studio del legale delegato Dott. Federico Jacopo Quarello in Torino Corso Svizzera n. 30.

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

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

1) 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 un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;

2) 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;

3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 25 novembre 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 28 novembre 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

6) alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autostensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio del bene**.

7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **28 novembre 2025 ore 16,00** e comunque dopo l'epilogo della gara.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 o previsto in fase di gara**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra 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 il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso l'Dott. Federico Jacopo Quarello, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del 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.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007.

Si precisa che, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. **"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto**

comma, 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".

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato (previo appuntamento), presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

La partecipazione alla vendita implica:

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato Dott. **Federico Jacopo Quarello** (tel. 348.60.43.260 – mail: info@studioquarello.it).

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.

Come da indicazione della Sezione Esecuzioni Immobiliari, non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

*

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore ipotecario di primo grado, sarà:

- Pubblicato come per legge sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;
- inserito sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it, www.asta-legale.net, unitamente al suo estratto ed alla perizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;

DISPONE

- Come da delega in atti, che il creditore ipotecario di primo grado provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva.

Torino, lì 15 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Federico Jacopo Quarello)