

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 693/2012

Il sottoscritto Alessandro SCILABRA, notaio con studio in Torino, corso Inghilterra 45, professionista delegato nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 13 maggio 2024,

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

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO 1

In Comune di TORINO, via Duino 180:

- alloggio al piano terzo (4° f.t.), distinto con la lettera "G" (settima lettera dell'alfabeto) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, due camere, soggiorno con cucinino, bagno e accessori, alle coerenze: cortile, vano scale, altro alloggio del piano, via Duino e alloggio del condominio di via Duino 178, ed annessa cantina, al piano sotterraneo, distinta con il numero 12 (dodici) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: terrapieno lato cortile, altra cantina, corridoio comune e muro di fondazione al confine con il condominio di via Duino 178.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Perron Cabus Rep. n. 15445/8090 del giorno 11 luglio 1956, debitamente registrato.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detti locali, originariamente individuati al Foglio 116 particella 627 sub. 8, risultano ora censiti, a seguito di variazione n. 209476 prot. n. 0306486 del 20 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1456, particella 132, sub. 8 – via Duino 180 – Piano S1-3 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 4 – vani 4 – Rendita Catastale Euro 733,37.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 15 in data 20 gennaio 1964;
- che è stata presentata in data 6 marzo 1998 denuncia di inizio attività prot. n. 1998-9-03039 per manutenzione straordinaria della facciata lato cortile;
- che è stata presentata in data 1 luglio 2008 denuncia di inizio attività prot. n. 2008-9-9658 per installazione ascensore interno;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra non presenta irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti

risulta che l'immobile di cui sopra è dotato dell'attestato n. 2014/105218/0574 redatto in data 11 novembre 2014, classe energetica D (scaduto).

LOTTO 2

In Comune di TORINO, via Duino 180:

- alloggio al piano quarto (5° f.t.), distinto con la lettera "I" (nona lettera dell'alfabeto) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, veranda, bagno e accessori, alle coerenze: cortile, vano scale, altro alloggio del piano, via Duino e alloggio del condominio di via Duino 178, ed annessa cantina, al piano sotterraneo, distinta con il numero 13 (tredici) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: terrapieno lato cortile, altra cantina, corridoio comune e ancora altra cantina.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Perron Cabus Rep. n. 15445/8090 del giorno 11 luglio 1956, debitamente registrato.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detti locali, originariamente individuati al Foglio 116 particella 627 sub. 106, risultano ora censiti, a seguito di variazione n. 209485 prot. n. 0306486 del 20 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1456, particella 132, sub. 106 – via Duino 180 – Piano S1-4 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 4 – vani 4,5 – Rendita Catastale Euro 825,04.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 15 in data 20 gennaio 1964;
- che è stata rilasciata in data 25 marzo 1994 autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0169/94 per costruzione veranda;
- che è stata presentata in data 6 marzo 1998 denuncia di inizio attività prot. n. 1998-9-03039 per manutenzione straordinaria della facciata lato cortile;
- che è stata presentata in data primo luglio 2008 denuncia di inizio attività prot. n. 2008-9-9658 per installazione ascensore interno;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra non presenta irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile di cui sopra è dotato dell'attestato n. 2014/105218/0572 redatto in data 11 novembre 2014, classe energetica D (scaduto).

LOTTO 3

In Comune di TORINO, via Duino 180:

- alloggio al piano quarto (5° f.t.), distinto con la lettera "H" (ottava lettera dell'alfabeto) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, veranda, bagno e accessori, alle coerenze: cortile, vano scale, altro alloggio del piano, via Duino e alloggio del condominio

di via Duino 182, ed annessa cantina, al piano sotterraneo, distinta con il numero 9 (nove) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, terrapieno lato via Duino e ancora altra cantina. La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Perron Cabus Rep. n. 15445/8090 del giorno 11 luglio 1956, debitamente registrato.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detti locali, originariamente individuati al Foglio 116 particella 627 sub. 107, risultano ora censiti, a seguito di variazione n. 209486 prot. n. 0306486 del 20 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1456, particella 132, sub. 107 – via Duino 180 – Piano 4-S1 – z.c. 2 - cat. A/3 – cl. 4 – vani 4,5 – Rendita Catastale Euro 825,04.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 15 in data 20 gennaio 1964;
- che è stata rilasciata in data 25 marzo 1994 autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0169/94 per costruzione veranda;
- che è stata presentata in data 6 marzo 1998 denuncia di inizio attività prot. n. 1998-9-03039 per manutenzione straordinaria della facciata lato cortile;
- che è stata presentata in data primo luglio 2008 denuncia di inizio attività prot. n. 2008-9-9658 per installazione ascensore interno;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra non presenta irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile di cui sopra è dotato dell'attestato n. 2014/105218/0573 redatto in data 11 novembre 2014, classe energetica D (scaduto).

LOTTO 4

In Comune di TORINO, via Garessio 24/6, con accesso dalla scala B:

- alloggio al piano quinto (6° f.t.), distinto con il numero 42 (quarantadue) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tre camere, sala, tinello con zona cucina separata, due bagni e ripostiglio, alle coerenze: cortile, vano scale, altro alloggio del piano, via Garessio int. 6 e altro alloggio del piano di altra scala, ed annessa cantina, al piano sotterraneo, distinta con il numero 42 (quarantadue) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, intercapedine lato via Garessio 24 int. 6, centrale termica e locale adiacente;
- autorimessa privata doppia, al piano primo interrato, distinta con il numero 135 (centotrentacinque) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio autorimesse, autorimesse 134 e 136 e altri locali.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 8250/5352 del 31 ottobre 1969, registrato a Torino il 20 novembre 1969 al n. 35819.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue:
= Foglio 1402, particella 414, sub. 52 – via Garessio 24 int. 6 – Piano S2-5 – z.c. 2 - cat. A/2 – cl. 4 – vani 7,5 – Rendita Catastale Euro 2.188,49, originariamente Foglio 121 particella 466 sub. 52 e tale a seguito di variazioni n. 195712 prot. n. 0296377 del 6 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale e n. 29385 prot. n. 0084594 del 16 marzo 2016 per G.A.F. codifica piano incoerente;

= Foglio 1402, particella 414, sub. 48 – via Garessio 22 – Piano S1 – z.c. 2 - cat. C/6 – cl. 4 – mq. 42 – Rendita Catastale Euro 373,09, originariamente individuato al Foglio 121 particella 466 sub. 48, tale a seguito di variazione n. 15661 prot. n. 0016305 del 17 gennaio 2014 per bonifica dell'identificativo catastale.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiate le unità immobiliari di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che in data 2 febbraio 1968 è stata rilasciata licenza edilizia 442/67 per varianti alle licenze edilizie n. 1447/1966 e 498/66, per modifiche interne ed alle facciate con eliminazione dei locali interrati;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 703 in data 26 maggio 1970;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, gli immobili di cui sopra non presentano irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'alloggio di cui sopra è dotato dell'attestato n. 2014/105218/0579 redatto in data 17 novembre 2014, classe energetica C (scaduto).

LOTTO 5

In Comune di TORINO, via Garessio 22:

- autorimessa privata, al piano primo interrato, distinta con il numero 136 (centotrentasei) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio autorimesse, autorimesse 135 e 137 e altri locali.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 8250/5352 del 31 ottobre 1969, registrato a Torino il 20 novembre 1969 al n. 35819.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detto locale, originariamente individuato al Foglio 121 particella 466 sub. 97, risulta ora censito, a seguito di variazione n. 195754 prot. n. 0296377 del 6 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1402, particella 414, sub. 97 – via Garessio 22 – Piano S1 – z.c. 2 - cat. C/6 – cl. 5 – mq. 15 – Rendita Catastale Euro 154,94.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala che, secondo quanto risultante dalla perizia in atti (pag. 76) il nominato esperto ha riferito quanto segue *"In occasione degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici (Archivio notarile, Conservatoria, Archivio Edilizio Comunale) non sono stati rilevati atti notarili e/o convenzioni edilizie (diverse da quella stipulata dalla Società Costruttrice con il Comune di Torino a mezzo atto a rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, citata di seguito) che dispongano la libera circolazione dei posti auto in deroga alla cd Legge Ponte n. 675/1967, né l'eccedenza rispetto ai limiti imposti dalla medesima Legge. Pertanto **l'unità immobiliare di cui al lotto 5 (autorimessa) risulta gravata dal vincolo del diritto d'uso a favore di un residente nel medesimo edificio** costruito con le autorizzazioni edilizie più avanti indicate; inoltre preciso che per detta autorimessa non risulta esserne specificatamente disciplinata".*

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che in data 2 febbraio 1968 è stata rilasciata licenza edilizia 442/67 per varianti alle licenze edilizie n. 1447/1966 e 498/66, per modifiche interne ed alle facciate con eliminazione dei locali interrati;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 703 in data 26 maggio 1970;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra non presenta irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 e azioni, eventuali servitù attive e passive.

LOTTO 6

In Comune di TORINO, via Garessio 22:

- autorimessa privata, al piano primo interrato, distinta con il numero 125 (centoventicinque) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio autorimesse, passaggio e rampa.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 8250/5352 del 31 ottobre 1969, registrato a Torino il 20 novembre 1969 al n. 35819.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare lo scrivente quale custode ai recapiti di cui infra per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

Detto locale, originariamente individuato al Foglio 121 particella 466 sub. 108, risulta ora censito, a seguito di variazione n. 195758 prot. n. 0296377 del 6 agosto 2013 per bonifica dell'identificativo catastale, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1402, particella 414, sub. 108 – via Garessio 22 – Piano S1 – z.c. 2 - cat. C/6 – cl. 5 – mq. 15 – Rendita Catastale Euro 154,94.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non risulta conforme a quanto risultante dai registri immobiliari e che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala che, secondo quanto risultante dalla perizia in atti (pag. 91) il nominato esperto ha riferito quanto segue *"In occasione degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici (Archivio notarile, Conservatoria, Archivio Edilizio Comunale) non sono stati rilevati atti notarili e/o convenzioni edilizie (diverse da quella stipulata dalla Società Costruttrice con il Comune di Torino a mezzo atto a rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre*

1963, citata di seguito) che dispongano la libera circolazione dei posti auto in deroga alla cd Legge Ponte n. 675/1967, né l'eccedenza rispetto ai limiti imposti dalla medesima Legge. Pertanto l'unità immobiliare di cui al lotto 5 rectius 6 (autorimessa) risulta gravata dal vincolo del diritto d'uso a favore di un residente nel medesimo edificio costruito con le autorizzazioni edilizie più avanti indicate; inoltre preciso che per detta autorimessa non risulta esserne specificatamente disciplinata".

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto perito agrario Roberto Bellei) risulta:

- che l'edificio compendiante l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che in data 2 febbraio 1968 è stata rilasciata licenza edilizia 442/67 per varianti alle licenze edilizie n. 1447/1966 e 498/66, per modifiche interne ed alle facciate con eliminazione dei locali interrati;
- che per detto fabbricato è stata rilasciata licenza di abitabilità n. 703 in data 26 maggio 1970;
- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra non presenta irregolarità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Le presenti vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate per alcun motivo: 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, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 81.000,00

OFFERTA MINIMA: € 60.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 11.00

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 87.000,00

OFFERTA MINIMA: € 65.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 11.15

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 82.000,00
OFFERTA MINIMA: € 61.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 11.30

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 426.000,00
OFFERTA MINIMA: € 319.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 11.45

LOTTO 5

PREZZO BASE: € 18.000,00
OFFERTA MINIMA: € 13.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 12.00

LOTTO 6

PREZZO BASE: € 19.000,00
OFFERTA MINIMA: € 14.250,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 luglio 2025 ore 12.15

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 30 giugno 2025 ore 12.00, con le precisazioni di cui infra;
CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT58F0538701007000042189462
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, corso Inghilterra 45

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE.

COMPARIZIONE DELLE PARTI

La comparizione delle parti, al fine di esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo, è fissata per il giorno 1 luglio 2025 alle ore 12.30 presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

Gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (in tal caso la procura deve essere allegata all'offerta) oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c..

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

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 o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da due distinte fasi: generazione dell'offerta ed invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita 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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, in particolare, si richiama l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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.

ATTENZIONE: l'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 30 giugno 2025. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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.

A.3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'apertura delle offerte;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge);

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge);

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

= copia della contabile del versamento della cauzione.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= **Persone fisiche:** se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= **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 all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BPER Banca, le cui coordinate sono: IBAN IT58F0538701007000042189462, intestato a Tribunale di Torino Proc. Esec R.G.E. 693/12.

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.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" con indicazione del lotto cui si riferisce e nessun'altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Si ribadisce che per avere informazioni presso il Punto Informativo di cui sopra è assolutamente necessario concordare un appuntamento telefonico.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto notaio Alessandro Scilabra.

Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare lo scrivente ai seguenti recapiti cellulare 3491021250 - email infocustodia@591bis.com, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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 del prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Le visite potranno essere effettuate nei giorni non festivi 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.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, **alla presenza delle parti**, a cura del sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, corso Inghilterra 45.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, corso Inghilterra 45.

B.2. - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 1 luglio 2025 ai seguenti orari:

LOTTO 1 alle ore 11.00

LOTTO 2 alle ore 11.15

LOTTO 3 alle ore 11.30

LOTTO 4 alle ore 11.45

LOTTO 5 alle ore 12.00

LOTTO 6 alle ore 12.15

Per ciascun lotto si procederà come segue.

Lo scrivente esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio, per ciascun lotto, il giorno 1 luglio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il **giorno 4 luglio 2025 ore 15.00**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello scrivente.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto 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..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE 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") o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 19 marzo 2025

Il professionista delegato
notaio Alessandro SCILABRA

