

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.E 393/2022, l'avv. Daria Moscatelli, delegata dal G.E. dott.ssa Marta Barsotti con ordinanza di delega del 14 marzo 2023;

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**  
ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015

del seguente immobile:

**LOTTO UNICO in CONDOVE (TO), loc. Borgata Ceretto Strada Mocchie:**

**a) fabbricato ad uso civile abitazione con accesso dal civico n. 5 elevato a due piani f.t. e precisamente:** al piano terreno, con accesso dall'area pertinenziale, locale tinello, con angolo cottura e camera retrostante; al piano primo: tre ambienti con disimpegno da cui si diparte scala a chiocciola in ferro per accedere al piano primo, altresì raggiungibile da scala esterna attestata al balcone;

**b) autorimessa, con accesso dal civico n. 20, composta al piano terra da un locale (locale unico con due saracinesche) ed altro locale al piano seminterrato;**

**b) terreni pertinenziali.**

**Dati catastali:**

Fg. 6, Particella 471, sub./, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9, Superficie catastale totale mq.180, escluse aree scoperte mq.156, Rendita €. 604,25, Borgata CERRETTO, piano T-1-2;

Fg. 6, Particella 779, sub./, Categoria C/6, Classe 2, mq.48, Rendita €. 126,43, Strada Condove - Mocchie n.20, piano S1 - T;

- CT Fg. 6, Particella 471, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.700;

- CT Fg. 6, Particella 779, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.120;

**Coerenze a):** str. Condove - Mocchie, partt.1186, 462,468,1027,776 del fg.6 con la vecchia strada del Cerretto (cfr. Cerreto);

**Coerenze b):** str. Condove - Mocchie, partt.477,475,778 del fg.6 con la vecchia strada del Cerretto (Cerreto);

**Atto di provenienza:** il compendio risulta pervenuto all'esecutato per Decreto di Trasferimento del 30/03/2001, rep.186/96, Tribunale di Torino, trascritto in Torino 2 il 05 aprile 2001, r.p. 1777, r.g. 2399.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.**

Il CTU riferisce che il compendio risulta fortemente ammalorato ed in stato di abbandono. Dalle verifiche documentali svolte presso l'Ufficio Tecnico competente emerge che riferibili agli immobili risultano state presentate le seguenti pratiche edilizie: 1) Pratica edilizia n.138/88, rilasciata Concessione Edilizia n.138 del 22/11/1988, pertinente alla ricostruzione solai e costruzione servizio igienico e balcone con differente distribuzione e aperture (rif. abitazione) 2) Pratica edilizia n.123/88, rilasciata concessione n.110 del 08/109/1988 per formazione di botola con scala in ferro per accesso al locale seminterrato. (rif. part.779 autorimessa) 3) Pratica edilizia n.163/87, rilasciata concessione edilizia n.37 del 02/05/1988 per costruzione muro di sostegno (rif. autorimessa); 4) Pratica edilizia n.125/87, rilasciata concessione n.186 del 11/12/1987, pertinente a manutenzione ordinaria; 5) Pratica edilizia n.117/87,

riferibile all'art. 26 L.N.47/85, prot.2508 del 12/05/1987, pertinente alla manutenzione interna dell'abitazione; 6) Pratica edilizia n.126/85, rilasciata concessione n.110 del 04/09/1985, pertinente alla realizzazione di box auto sul mappale 471 (abitazione); 7) Pratica edilizia 160/84, rilasciata concessione n.158 del 13/12/1984, pertinente a rifacimento balcone su casa; 8) Pratica edilizia, rilasciata concessione n.12 del 16/05/1977 per costruzione di servizio igienico su part.471 e altro; 9) Pratica di Condono edilizio L.N.47/85, n.276 del 1986 – non rilasciata per sopraggiunto parere negativo da parte della provincia per volumetrie nell'area di rispetto stradale, riferibile alla realizzazione di un magazzino per ricovero attrezzi di dimensioni mt.2,5 x3,8 - h media 2,5 mt., realizzato in legno con coperture in lamiera e tetto Ondolux; 10) Concessione edilizia n.97 del 28/08/1964 per ampliamento fabbricato.

Il CTU ha rilevato, in sostanza, la sussistenza di diverse difformità, irregolarità, mancanze e incompletezze, anche per quanto riguarda gli impianti accessori (fognari e altri) tutte meglio dettagliate in perizia, che qui deve intendersi totalmente richiamata e trascritta.

Le eventuali difformità dovranno pertanto essere sanate, ove possibile, a cura e spese dell'aggiudicatario, ovvero da questi ridotte in pristino e/o smaltite in termini di legge (nel caso siano presenti materiali contenenti amianto, come rifiuti speciali).

Il perito non riferisce se l'immobile sia dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica e pertanto gli oneri di certificazione ricadranno sull'aggiudicatario.

**Circa aggiornamenti sullo stato di occupazione (l'immobile risulta parzialmente abbandonato e parzialmente occupato dall'esecutato), si invita a contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie al n. 011/48.28.22 email: richieste.visite@ivgpiemonte.it.**

\*\*\*

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano attualmente, comprensivi di accessori e pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti dati catastali.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni (che devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 5° comma e n. 40 6° comma della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma**

**dell'esperto arch. MASSIMO BONIFANTI** ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile dietro appuntamento, presso lo studio del delegato o richiedendogliela a mezzo mail ([info@studioclementetorino.it](mailto:info@studioclementetorino.it)); sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

La vendita **SENZA INCANTO** sull'immobile predetto avverrà alle seguenti condizioni:

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

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore 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 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 in **Torino Corso Principe Oddone n. 12.**

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

**LOTTO UNICO prezzo base € 11.200,00 offerta minima € 8.400,00; aumento min. in caso di gara: € 500,00.**

**TERMINE PER IL DEPOSITO OFFERTE:** Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,30** del giorno **03 febbraio 2025** esclusivamente in via telematica.

\*\*\*

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 12:30 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 p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

#### **CONTENUTO DELL’OFFERTA**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione 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 e quindi non inferiore ad Euro 8.400,00 deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, procedura (IBAN: ITZ0569601000000003701X26 intestato a “Proc. R.G.E. N. 393/2022”)**

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 ovvero al call center ai recapiti reperibili sul sito di riferimento.

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; - 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 ASTALEGALE.NET SPA ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.**

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **martedì 04 febbraio 2025 alle ore 12,00** e terminerà il giorno **venerdì 07 febbraio 2025 alle ore 12,00** 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 autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. 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.**

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 04 febbraio 2025 alle ore 12,00.**

**La durata della gara è prevista in giorni 3 (tre) con inizio il giorno 04 febbraio 2025 alle ore 12,00 e termine il giorno 07 febbraio 2025 alle ore 12,00 o altra veriore (salvo autoestensione).**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro (E NON OLTRE) il termine indicato 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.**

\*\*\*

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che 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 profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

\*\*\*

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 altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

**Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, 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 10,00 alle ore 13,00.**

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

#### **CUSTODIA**

**Il custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie ed è contattabile al n. 011.48.28.22 email [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) per dare informazioni sull'immobile in vendita.**

**N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso integrale e per estratto sia: **(a) pubblicato sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui siti del creditore procedente (a sua cura e spese), unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno quarantacinque giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche come per legge.**

#### **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.**

Maggiori informazioni al n. cell. 349.357.98.44 oppure 011.47.32.105 o via mail al seguente indirizzo: [dariamoscатели@gmail.com](mailto:dariamoscатели@gmail.com).

Torino, 5 dicembre 2024

Avv. Daria Moscatelli