

**TRIBUNALE DI TORINO**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE RG 29245/2019**

Nel giudizio di divisione di cui sopra, delegato per le operazioni di vendita all'avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza Peyron 28,

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Professionista Delegato avvocato Daniele Cirio,

vista

. l'ordinanza di delega del G.I. presso il Tribunale di Torino dottoressa Paola Demaria del 31 luglio 2023,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della piena proprietà dei seguenti beni immobili, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano.

**LOTTO SEI**

**Nel comune di Piscina:**

al civico numero 5 di via Scalenghe, complesso immobiliare da ristrutturare con area di corte, di tipologia "ex rurale", in parte al rustico, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini.

Nel cortile, altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del comune di Piscina al foglio 19, mappale 465, ente urbano di are ventuno e centiare 62.

Detto fabbricato, è individuato all’Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), del comune di Piscina con i seguenti identificativi catastali:

. foglio 19, particella 465, subalterno 3, via Scalenghe 5, piano T-1, cat. A4, cl. 1, vani 7, sup. cat. 222 mq., sup. cat. escluse aree scoperte 222 mq, Rendita Catastale € 209,68, **abitazione**;

. foglio 19, particella 465, subalterno 4, via Scalenghe 5, piano T-1, cat. C/6, cl 1, mq. 167, sup. cat. 205 mq., Rendita Catastale € 439,87, **stalla, rimessa, accessori**;

. foglio 19, particella 465, subalterno 5, via Scalenghe 5, piano T, cat. C/7, cl. U, mq. 369, sup. cat. 409 mq., Rendita Catastale € 609,83, **tettoia, legnaia**;

. foglio 19, particella 465, subalterno 6, via Scalenghe 5, piano T-1, cat. C/2, cl U, mq. 110, sup. cat. 133 mq., Rendita Catastale € 136,35, **magazzino fienile**.

Oltre a

. foglio 19, particella 465, subalterno 1, bene comune non censibile, **scala esterna**;

. foglio 19, particella 465, subalterno 2, bene comune non censibile, **cortile comune ai subalterni 3, 4, 5, 6**.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato risulta individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (sezione Catasto Terreni), del comune di Piscina con il seguente identificativo catastale:

. foglio 19, numero 465, ente urbano di are 21.62.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali: mappali 371, 370, 471, 283, 286, 470, 468, 466, 86, 85 e 88 tutti dello stesso foglio 19 del Catasto Terreni del comune di Piscina.

**Per una migliore descrizione dei beni sopra elencati si rimanda a quanto più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.**

\*

### *Situazione urbanistica*

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi effettuato dal CTU presso l'Archivio Edilizio di Piscina è emerso quanto segue:

la costruzione del complesso immobiliare risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi:

. P.E. n. 22/79 - Autorizzazione Edilizia n. 22/1979 del 31 ottobre 1979 - per la sistemazione del tetto e ripassatura del tetto della tettoia.

. P.E. n. 61/80 - Concessione Edilizia n. 61/80 del 18 dicembre 1980 - per la costruzione di tettoia: inizio lavori il 1° dicembre 1981 - Fine lavori il 15 dicembre 1981.

. P.E. n. 13/84 – Autorizzazione Edilizia n. 13/84 del 3 maggio 1984 - per rifacimento di intonaco.

. P.E. n. 15/2007 - Dichiarazione di inizio attività prot. n. 2218 dell'11 aprile 2007, per realizzazione di nuovo servizio igienico in fabbricato esistente; certificato di collaudo finale prot. 1901 del 2 aprile 2010.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche.

Di alcuni provvedimenti edilizi sopra citati non sono state reperite le dichiarazioni di inizio e/o fine lavori.

Non risulta, al protocollo comunale, alcuna richiesta di agibilità per le porzioni oggetto di stima.

\*

#### ***Conformità urbanistico edilizia***

Non si rilevano elaborati grafici di progetto che si estendano all'intera consistenza del fabbricato di tipologia *ex rurale*, pertanto non risulta possibile esprimere un parere in merito alla presenza di eventuali irregolarità.

Stante la vetustà del complesso, le finiture e la tipologia costruttiva, evidenziando come alcune porzioni del compendio a causa del completo stato di abbandono non sono assolutamente accessibili in sicurezza, si potrebbe considerare, nonostante quanto evidenziato, la situazione attuale come stato di partenza.

\*

#### ***Regolarità urbanistico edilizia***

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica si richiama quanto evidenziato nei capoversi precedenti.

\*

#### ***Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie***

I dati catastali, come sopra riportati, identificano correttamente le porzioni oggetto di giudizio e riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto.

Si rileva che, per quanto si è potuto accertare presso la località, atteso il fatto che alcune porzioni del compendio non sono accessibili in sicurezza, le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili.

Il tutto come anche evidenziato in un titolo di provenienza del 2015, poiché in seguito a tale data non risultano nuove denunce e/o pratiche catastali.

\*

### *Attestato di Certificazione Energetica*

La porzione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica numero 2015 111671 0201, redatto in data 2 luglio 2015 (con validità fino al 2 luglio 2025) dal certificatore Giorgio Rende iscritto all'Albo dei Certificatori con il numero 111671.

§

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) prezzo base: euro 84.000,00
- 2) offerta minima: euro 63.000,00
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12.00 del 10 marzo 2025**
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“DIVISIONE GIUDIZIALE RG 29245/2019”**, le cui coordinate IBAN sono: **IT49 H030 4801 0000 0000 0097 095**
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 15.00 dell'11 marzo 2025** in Torino, piazza Peyron 28
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **11 marzo 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Torino, piazza Peyron 28
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **14 marzo 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net (Spazio Aste).

\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i

presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c.

\*\*\*

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore 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.

**NB:**

**A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:**

- 1) **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) **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.**

**Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.**

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio in Torino, Piazza Peyron 28.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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

Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; **l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.** Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo pec di trasmissione dell’offerta.

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono **IT49 H030 4801 0000 0000 0097 095**.

**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 ED INFORMAZIONI**

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. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; 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) 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 quindi inizio l'11 marzo 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 14 marzo 2025 alla stessa ora;** 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine dallo stesso indicato comunque non superiore a 120 giorni.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione (o al termine più breve eventualmente indicato dall'aggiudicatario), 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 10,30 alle ore 12,30.

#### **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**

Custode è l'avv. **Daniele CIRIO**.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incumbenti il Custode al seguente numero di telefono 348 60.43.260 - 011 437.17.88 o all'indirizzo mail [avv.cirio@virgilio.it](mailto:avv.cirio@virgilio.it)

**NB: 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.**

Le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita; 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 17 dicembre 2024

Il Professionista delegato

avv. Daniele Cirio