

**AVVOCATO DANIELE CIRIO  
PIAZZA PEYRON 28  
10143 TORINO  
TEL. 011 437.17.88**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 73/2024

Il professionista delegato avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza Peyron 28, nominato dal G.E. dott.ssa Gambacorta con ordinanza del 15 ottobre 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 del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

Nel comune di Torino, al civico numero 25 di corso Novara,

nel fabbricato di civile abitazione edificato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine,

. alloggio al piano primo (2° f.t.), con accesso dal ballatoio su cortile, composto di ingresso su cucina, camera e un servizio igienico.

Con riferimento all'atto di compravendita a favore dell'esecutato l'alloggio è contraddistinto con il numero "23" nella pianta del relativo compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Alle coerenze: corso Palermo, alloggio n. "22", cortile comune e condominio corso Palermo n. 93;

. pertinenziale cantina al piano interrato.

Con riferimento all'atto di compravendita a favore dell'esecutato la cantina è contraddistinta con il numero "17" nella pianta del relativo compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Alle coerenze: corridoio comune, cantina n. "18", cantina n. "19" e cantina n. "16".

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio dello stabile allegato all'atto rogito notaio Silvio Mandelli del 12 dicembre 1963, repertorio numero 73353/25268, registrato a Torino il 21.12.1963 al n. 18317, regolamento per il quale si rimanda a quanto il CTU nominato Arch. Gabriella Chiara Infante ha evidenziato nella propria perizia del 4 ottobre 2024.

### **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al foglio 1149, mappale 597, sub 21, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Cl. 1, Cons. 3 vani, R.C. € 340,86, corso Novara n. 25, piani 1-S1, superficie catastale totale di 40 mq.

Gli attuali identificativi derivano, tra l'altro, da:

. variazione modifica identificativo del 22 maggio 2006, Pratica n. TO0221433 in atti dal 22 maggio 2006, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 114178.8/2006);

. diversa distribuzione degli spazi interni del 15 marzo 2007, Pratica n. TO0215405 in atti dal 15 marzo 2007 (n. 22858.1/2007).

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta attualmente occupato da soggetto privo di valido titolo di occupazione opponibile alla procedura e pertanto deve intendersi da un punto giuridico libero da persone e cose.

Si precisa che è in corso l'attività di liberazione dello stesso.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Torino, è la seguente:

la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte i locali oggetto di perizia, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (presumibilmente inizio '900).

L'unica pratica edilizia rintracciata nell'Archivio Edilizio riguardante l'alloggio oggetto di perizia risulta essere una DIA in sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, Prot. 2007-9-2423, il 20 febbraio 2007.

Dagli accertamenti effettuati non è stato rintracciato il certificato di abitabilità.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU nominato è in grado di affermare che il servizio igienico come realizzato nello stato di fatto non è sanabile (risulta di dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella DIA in sanatoria del 2007, è un unico vano ed è privo di antibagno).

Pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare tutti gli interventi edili perché quanto autorizzato dal Comune sia presente in loco (quali ad esempio: demolizione e nuova realizzazione di muratura interna, realizzazione di antibagno, fornitura e posa di porte, realizzazione aerazione forzata, necessità di spostamento parziale di impiantistica e rifacimento rivestimenti ceramici, ecc.).

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.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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 oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo fondiario.

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

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.

La presente vendita 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, 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 dell'immobile e del suo 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**

**PREZZO BASE: € 36.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 27.000,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 14 aprile 2025 con le precisazioni di cui infra**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: ore 17.00 del 15 aprile 2025**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso l'ufficio del delegato alla vendita in Torino, piazza Peyron 28**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 73/2024", le cui coordinate IBAN sono: IT06 A030 4801 0000 0000 0097 171"**

**GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net spa – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO**  
**ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

- 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.

**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](mailto: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 distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, si richiama in particolare 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.

Quanto a ciò si avvisa l’offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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

Una volta inviata l’offerta all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. Detta procura speciale va allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

**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 giorno precedente a quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.**

**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'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario 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 a pena di inammissibilità i seguenti documenti:**

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= 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 o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= 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".

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:**

= se l'offerente è **minorenne**, 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.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.















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

= almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, 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)

Torino, 28 gennaio 2025

Il professionista delegato