

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 225/2023, il Professionista Avv. Alberto Frasca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, con ordinanza di delega in data 13 gennaio 2025,

**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 PROPRIETA' dei seguenti immobili, suddivisi in lotti:

**LOTTO PRIMO**

**in Comune di Torino, Corso Regina Margherita n.162 scala A,**

facente parte di più ampio fabbricato di civile abitazione privo di ascensore: al piano primo (2° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal ballatoio comune (mediante portoncino a battente unico attualmente murato esternamente per impedire l'occupazione abusiva), oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, camera lato strada, servizio igienico e disimpegno non aerati, tinteggiato in "verde" e identificato con i numeri "6-7 (sei-sette)" nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento condominiale di cui infra.

Coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, vani "3-5", corso Regina Margherita, alloggio "8-9", salvo altre. Lo stato di conservazione interno, anche a causa della mancata ultimazione dei lavori, è in scadenti condizioni manutentive (vi sono anche infiltrazioni d'acqua condotta proveniente dalle soprastanti unità abitative).

Come disposto dal regolamento condominiale, all'immobile spetta l'uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera "I" nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente, poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

**DATI CATASTALI**

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue: Foglio 1218 Particella 56 Subalterno 170 corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 37, rendita catastale €. 325,37. Ciò a seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati

di superficie” e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per “divisione” del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139.

\*\*\*

## **LOTTO SECONDO**

**in Comune di Torino, Corso Regina Margherita n.162 scala A,**

facente parte di più ampio fabbricato di civile abitazione privo di ascensore: al piano primo (2° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal ballatoio comune (mediante portoncino a battente unico attualmente murato esternamente per impedire l’occupazione abusiva), oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato, disimpegno e camera lato strada, tinteggiato in “azzurro” e identificato con i numeri “8-9 (otto-nove)” nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera “C” all’atto di deposito del regolamento condominiale di cui infra.

Coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, alloggio “6-7”, corso Regina Margherita, alloggio “10-11”, salvo altre. Lo stato di conservazione interno, anche a causa della mancata ultimazione dei lavori, è in scadenti condizioni manutentive

Come disposto dal regolamento condominiale, all’immobile spetta l’uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera “I” nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

## **DATI CATASTALI**

L’immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1218 Particella 56 Subalterno 171 corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 35, rendita catastale €. 325,37. Ciò a seguito delle variazioni d’ufficio del 11.04.2006 per “bonifica identificativi catastali” e del 09.11.2015 per “inserimento in visura dei dati di superficie” e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per “divisione” del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139.

## **CONDIZIONI COMUNI AI LOTTI PRIMO E SECONDO**

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Depositato con Rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta che la rappresentazione grafica delle unità immobiliari nella scheda in atti, coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato.

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**

Gli immobili di cui ai Lotti Primo e Secondo sono in stato di abbandono, liberi da persone e cose ad eccezione di arredi e materiali di risulta senza alcun valore economico; il G.E. ha già emesso l'Ordine di liberazione, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

### **PRATICHE EDILIZIE**

Agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile";

l'unico titolo rilasciato (permesso edilizio 89 del 30.06.1890) autorizzava la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato abitativo "già esistente a due piani fuori terra"; gli immobili pignorati sono compresi nel fabbricato abitativo già esistente.

Il fabbricato, realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

I beni pignorati invece, risultano oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 5) denuncia inizio attività prot. 1996/09/2020 del 22.05.1996 per "accorpamento quattro unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino";
- 6) denuncia inizio attività prot. 2011/09/7556 del 06.04.2011 e successiva variante del 24.05.2011 per "opere interne ed esterne" (fascicolo attualmente non reperibile), con la precisazione che, come già riferito nell'ambito della presente, le uniche opere assentite e realizzate sono le pose dei pavimenti e dei tramezzi in cartongesso. e non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

In considerazione della irreperibilità dei titoli abilitativi, il CTU si è riservato sulla regolarità edilizia esterna e interna del compendio immobiliare e dei beni pignorati, in ogni caso, per quanto potuto accertare, internamente comunque non si rilevano particolari difformità edilizie.

Per il completamento delle opere ordinarie mancanti, non sono necessari ulteriori permessi. Eventuali difformità accertate successivamente alla reperibilità dell'ultimo stato assentito, dovranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario mediante C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001, unitamente al pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e l'erogazione della sanzione (per la stima indicativa si richiama la C.T.U. in atti).

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 che gli immobili di cui al lotto primo ed al lotto secondo sono dotati di certificato APE del 22.10.2014 valido fino al 22.10.2024 Classe B.

### **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.

### **..... LOTTO TERZO**

**in Comune di Torino, Via Alessandro Scarlatti n.34 (già civico 16),**

facente parte di più ampio complesso edilizio costituente l'intero isolato di via Antonio Scarlatti:

- al piano rialzato (1° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal ballatoio comune, in pessimo stato conservativo, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato e camera lato strada, tinteggiato in "azzurro" e identificato con la lettera "Q" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria allegata con la lettera "A" all'atto a rogito notaio Giovanni Stratta del 30.03.1953, rep. 10157 – racc. 5664, trascritto a Torino 3 il 15.04.1953 ai nn. Rg. 8176 – Rp. 7192; Coerenze da nord in senso orario: via Scarlatti, condominio via Scarlatti n. 36, ballatoio e latrina comuni verso cortile, alloggio "P", salvo altre;
- cantina di pertinenza al piano seminterrato con accesso dal corridoio comune, tinteggiata in "azzurro" e distinta con il numero "29" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria; Coerenze da nord in senso orario: sottosuolo via Scarlatti, cantina "30", corridoio comune a due lati, cantina "28", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale di cui infra e dagli atti di provenienza, all'immobile spettano:

l'uso comune dell'adiacente latrina esterna sul ballatoio;

i diritti condominiali di comproprietà della portineria censita con il foglio 1149 particella 56 subalterno 4.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

- foglio 1149 particella 56 subalterno 38 via Scarlatti Alessandro n. 16, piano S1/T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq. 43, rendita catastale €. 174,30, a seguito delle variazioni d'ufficio del 16.03.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e della variazione catastale docfa del 05.04.2011 per "ristrutturazione" del precedente identificativo foglio 49 particella 486 subalterno 38.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Regolamento contrattuale allegato con la lettera "C" all'atto di a rogito notaio Giovanni Stratta del 17.01.1949, rep. 6523 – racc. 3511, trascritto a Torino 3 il 01.02.1949 ai nn. Rg. 1641 – Rp. 1484.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta che La rappresentazione grafica dell'alloggio nella scheda catastale in atti coincide con l'ultimo stato edilizio assentito e lo stato accertato; la cantina invece coincide con quella di proprietà. 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**

Il G.E. ha già emesso l'Ordine di liberazione, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

### **PRATICHE EDILIZIE**

L'edificazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) pratica edilizia prot. 439 del 1912 per "costruzione gruppo di 6 case" (fascicolo attualmente non reperibile), all'interno del quale è compreso il bene in questione;
- 2) permesso edilizio 751 del 11.09.1923 "sopraelevazione casa di un piano".

Il fabbricato, realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Il bene pignorato risulta oggetto del seguente provvedimento amministrativo in sanatoria:

3) presa d'atto del 22.06.2011 ex art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 prot. 2011/09/9112 del 21.04.2011 per “realizzazione di wc interno senza anti-wc in unità immobiliare residenziale”; e non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

In considerazione della irreperibilità del primo titolo abilitativo, il CTU si è riservato sulla regolarità edilizia esterna e interna dell'originaria edificazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato; dal raffronto invece tra ultimo stato assentito e stato di fatto accertato, non si rilevano particolari difformità 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.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che gli immobili di cui al lotto terzo non sono dotati di certificato APE.

### **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.

\*\*\*

### **LOTTO QUARTO**

#### **Comune di Torino, via Dora Baltea n. 22:**

- al piano secondo (3° f.t.) unità immobiliare abitativa di un'aria in pessimo stato manutentivo con accesso dal pianerottolo comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, sostanzialmente composta da: tre vani oltre ingresso, parete attrezzata dotata di lavello e zona impianti per servizi igienici (non realizzati), identificata con il numero “6 (sei)” nella pianta del relativo piano indicata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera “B” all'atto di deposito del regolamento condominiale di cui infra; coerenze da nord in senso orario: alloggio “7” a due lati, pianerottolo comune, vano scala, condominio corso Giulio Cesare n. 84, corso Giulio Cesare, salvo altre;

- al piano interrato, con accessi dal corridoio comune:

a) cantina di pertinenza identificata con la lettera “B” nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria; coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, cantina “A”, condominio corso Giulio Cesare n. 84, cantina “C”, corridoio comune, salvo altre;

b) cantina di pertinenza identificata con la lettera “F” nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria; coerenze da nord in senso orario: cantina “G”, corridoio comune, cantina “E”, condominio corso Giulio Cesare n. 84, sottosuolo corso Giulio Cesare, salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale e dagli atti di provenienza, all’immobile spetta l’uso in comune con l’alloggio “7” della latrina esterna sul ballatoio.

### **DATI CATASTALI**

L’immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue: foglio 1149 particella 101 subalterno 23 via Dora Baltea n. 2, piano 2/S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, rendita catastale € 244,03, a seguito delle variazioni d’ufficio del 23.05.2006 per “bonifica identificativi catastali” e del 09.11.2015 per “inserimento in visura dei dati di superficie” e della variazione catastale “mod. 44” del 23.03.1985 per “fusione” delle originarie unità immobiliari foglio 49 particella 540 subalterni 9 e 10, già identificato con il foglio 49 particella 540 subalterno 23.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

, rogito notaio Luigi Mazzucco del 22.04.1985, rep. 13756 - racc. 7006, trascritto a Torino 1 il 23.04.1985 ai nn. Rg. 9547 - Rp. 7518

### **CONFORMITA' CATASTALE**

La rappresentazione grafica complessiva dell’unità immobiliare nella scheda in atti è generica, lacunosa, incompleta e con coerenze toponomastiche sbagliate; l’alloggio non coincide né con l’ultimo stato edilizio assentito né con lo stato accertato, mancandogli completamente i servizi igienici indicati nella suddetta D.I.A. del 1996; le cantine invece coincidono con quelle di proprietà. Conclusa la sanatoria delle difformità accertate o il ripristino dello stato assentito, l’aggiudicatario provvederà a sua cura e spese all’aggiornamento planimetrico dell’unità immobiliare mediante variazione docfa per “divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni”. Si veda meglio la CTU.

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**

Il G.E. ha già emesso l’Ordine di liberazione, il custode provvederà alla liberazione dell’immobile secondo le modalità e i tempi di cui all’art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell’immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

## **PRATICHE EDILIZIE**

L'edificazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) permesso edilizio 309 del 26.07.1905 per "costruzione casa";
- 2) permesso edilizio 1427 del 02.09.1929 "sopraelevazione casa";
- 3) permesso edilizio 651 del 30.08.1956 "sopraelevazione un piano".

Il fabbricato, realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie) è sprovvisto della dichiarazione di agibilità, ad eccezione della licenza di abitazione 1218 del 27.12.1971 per i locali ricavati dall'ultima sopraelevazione.

Il bene pignorato risulta oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 4) sanatoria opere interne ex art. 48 legge 47/1985 prot. 1986/09/27174 del 16.07.1986 per "fusione di due alloggi mediante apertura di porta nella parete divisoria", con la precisazione che per detta istanza, priva di allegazioni planimetriche, costituisce stato edilizio assentito delle difformità dichiarate la coeva scheda catastale;
- 5) denuncia inizio attività ex art. 22 comma 1 D.P.R. 380/2001 prot. 2003/09/14466 del 29.10.2003, per "realizzazione di servizio igienico interno"; e non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio.

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito, si rilevano le seguenti difformità esterne/interne:

- a) trasformazione di finestra lato strada in balcone alla francese;
- b) diversa posizione della finestra sul vano scala e trasformazione in nicchia del vano finestra previsto in progetto;
- c) aperture di nicchie, parziale demolizione degli impianti, dei pavimenti e dei tramezzi interni;
- d) mancata realizzazione dell'antibagno e degli impianti di ventilazione forzata previsti nella D.I.A. prot. 14466/2003, come per altro già indicato nel decreto di trasferimento (allegato 23): "l'immobile oggetto d'esecuzione presenta delle difformità rispetto alla D.I.A. di cui sopra dovute alla mancata realizzazione dell'antibagno e dell'impianto di ventilazione forzata nel servizio igienico, con conseguente violazione della normativa sanitaria."

L'aggiudicatario, previo nullaosta condominiale per le difformità di prospetto e previa realizzazione degli impianti tecnologici e delle opere sanitarie mancanti, potrà regolarizzare la situazione accertata e una eventuale nuova distribuzione interna dei vani con C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001, provvedendo altresì al pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa (si richiama la C.T.U.), oltre i costi qui non determinabili del



professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche amministrative e i costi per l'esecuzione delle opere edili/impiantistiche di ripristino.

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 che l'immobile non è dotato di certificato APE.

### **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.

## **RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

### **LOTTO PRIMO**

**PREZZO BASE: € 23.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 17.250,00**

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

### **LOTTO SECONDO**

**PREZZO BASE: € 22.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 16.500,00**

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

### **LOTTO TERZO**

**PREZZO BASE: € 23.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 17.250,00**

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

### **LOTTO QUARTO**

**PREZZO BASE: € 21.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 15.750,00**

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

\*\*\*

### **PER TUTTI I LOTTI**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 05 MAGGIO 2025 ore 12:30 con le precisazioni di cui infra;**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 06 MAGGIO 2025 ORE 16,00**  
**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO CORSO MATTEOTTI N. 42**  
**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**  
**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT63T030480100000000097319 BANCA DEL PIEMONTE S.p.A.**  
**GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.Net (www.spazioaste.it)**  
**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

\*\*\*

### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Tutti 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.

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 degli immobili 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 - A -.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

#### **A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.**

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

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati (per ciascun lotto) all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili a un soggetto diverso.

#### **A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA**

L'offerta, per ciascun lotto, 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 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.

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, 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 12,30 del 05 MAGGIO 2025.**

**Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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.

#### **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 Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT63T030480100000000097 319 BANCA DEL PIEMONTE S.p.A. intestato a RGE 225/2023 Tribunale di Torino.**

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.**

**Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” 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](mailto: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.

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

#### **A.7 – CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it); sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile 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.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 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, relativamente a tutti e quattro i lotti, avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Matteotti n.42.

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 in Corso Matteotti n.42 nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/12:00 – 15:00/18:00.

### **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, a partire dal Lotto Primo, è stabilito per il giorno **06 maggio 2025 alle ore 16,00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

**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 per ciascun lotto, 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, per ciascun lotto, 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 il giorno 06 maggio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (09 maggio 2025)**; 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, per ciascun lotto, all'udienza fissata per il **giorno 09 maggio 2025 alle ore 16,00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di gara**.

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 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO**

**L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:**

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;



b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

#### **B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta, 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 professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

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 professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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 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, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

#### **B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)**

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

#### **B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

### **B.7 – 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, 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) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

\*\*\*

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge,
- nonché 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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Torino,

Torino, 24 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Dott. Avv. Alberto Frascà